

# PROSPECTO DEFINITIVO

## DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

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

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Companhia Aberta
CNPJ nº 96.298.013/0001-68| NIRE 35.300.516.192
Rua Sete de Setembro, nº 11-07, Centro, CEP 17015-032, Bauru - SP

**no montante total de**

# R$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRVERTDBS157**

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 11 DE DEZEMBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/767**

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS LTDA. EM ESCALA NACIONAL: AAA.br**

**Esta Classificação de Risco Definitiva foi realizada em 11 de dezembro de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*
*Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único*

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 680, 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 Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão da Emissora ("**Emissão**"), em classe única, em série única, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**"). Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são **(i)** oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única ("**Debêntures**"), para colocação privada, de emissão da **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.,** sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192 ("**Devedora**") objeto do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") celebrado, em 11 de novembro de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme aditado em 3 de dezembro de 2025, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de dezembro de 2025 (**"Data de Emissão das Debêntures"**), no valor total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio 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 11 de novembro de 2025, entre a Emissora, 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 ("**Custodiante**") e a Devedora, conforme aditado em 3 de dezembro de 2025, ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Direitos Creditórios Imobiliários**", respectivamente). As Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passou a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora 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 CRI terão prazo de vigência de 2.570 (dois mil quinhentos e setenta) dias, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2032 ("**Data de Vencimento dos CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis da variação acumulada das taxas médias diárias de Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, over *extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), no informativo diário disponível em sua página da Internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da última data de pagamento da respectiva remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva remuneração em questão (exclusive) ("**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas descritas neste Prospecto Definitivo. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária. Nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 ("**Regime Fiduciário**"), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE nº 35229235874 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Investidores de CRI (conforme definido neste Prospecto). Os CRI serão depositados para **(i)** 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; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3. Não foram, nem serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados; e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos. De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamentos; **(b) Concentração:** Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou casa; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

**O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 19 DE NOVEMBRO 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E FORAM QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 22. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "7.1 DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS".**

**OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, 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.**

**O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.**

**COORDENADOR LÍDER**

**ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA**

**ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER**

**AGENTE FIDUCIÁRIO**

**A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 11 DE DEZEMBRO DE 2025.**





PACAEMBU

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





PACAEMBU



## ÍNDICE


**2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1**

2.1. Breve Descrição da Oferta ..... 1

2.2. Apresentação da Securitizadora ..... 3

2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização ..... 5

2.4. Identificação do público-alvo ..... 5

2.5. Valor Total da Oferta ..... 6

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta ..... 6

**3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS ..... 16**

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta ..... 16

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: ..... 16

3.3. 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 ..... 20

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 ..... 20

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

**4. FATORES DE RISCO ..... 22**

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

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito ..... 22

c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados ..... 22

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 ..... 22

e) Riscos da Oferta ..... 23

f) Riscos da Emissora ..... 36

g) Riscos da Devedora ..... 38

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ..... 55

**5. CRONOGRAMA ..... 60**

5.1 Cronograma tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo: ..... 60

**6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 ..... 66**

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). ..... 66

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. ..... 66

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 67**

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários ..... 67

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..... 67

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor ..... 67

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 68**

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida ..... 68

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores ..... 68



8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou à distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação ..... 68
8.4. Regime de distribuição ..... 68
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa ..... 68
8.6. Formador de Mercado ..... 69
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver ..... 70
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam ..... 70
**9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO ..... 71**
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados ..... 71
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes ..... 71
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados ..... 71
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos ..... 71
**10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS ..... 72**
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios ..... 72
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão ..... 74
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados ..... 74
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito ..... 75
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento ..... 75
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo ..... 75
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais ..... 75
10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados ..... 76
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 ..... 76
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios ..... 77
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios ..... 79
**11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES ..... 80**
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios ..... 80
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 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, 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 ..... 80

**12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS ..... 81**

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios ..... 81

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 ..... 81

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 ..... 81

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 ..... 81

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 ..... 83

**13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES ..... 84**

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder 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. ..... 84

**14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO E VALORES MOBILIÁRIOS ..... 87**

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 pelo coordenador 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 ..... 87

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 ..... 90

**15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS ..... 92**

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas ..... 92

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 ..... 93

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 ..... 93

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão ..... 93

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima ..... 94

15.6. Termo de securitização de créditos ..... 94

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 ..... 94





**16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 95**

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora ..... 95

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta ..... 95

16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto ..... 95

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais e do período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025, em 30 de setembro de 2024 e em 30 de setembro de 2023 ..... 95

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável ..... 96

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão ..... 96

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão ..... 96

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM ..... 97

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado ..... 97

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto ..... 97

**17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..... 98**

**DEFINIÇÕES ..... 113**

PACAEMBU





PACAEMBU

**ANEXOS**


**ANEXO I** ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA E DA DEVEDORA ..... 117

**ANEXO II** TERMO DE SECURITIZAÇÃO ..... 141

**ANEXO III** ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES ..... 469

**ANEXO IV** ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI ..... 649

**ANEXO V** DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 ..... 707

**ANEXO VI** DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C", DA RESOLUÇÃO CVM 160 ..... 711

**ANEXO VII** RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI ..... 715

**ANEXO VIII** ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA ..... 723

A**NEXO IX** ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA ..... 737


V003



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), do "*Código de Ofertas Públicas*" ("Código ANBIMA"), em vigor desde 15 de julho de 2024 e das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" ("Regras e Procedimentos ANBIMA") em vigor desde 24 de março de 2025 (em conjunto, "Normativos ANBIMA"), a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora" ou "Securitizadora"), realiza a sua 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão de 200.000 (duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das debêntures simples, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 3ª (terceira) emissão da **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192 ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures foram emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 3 de dezembro de 2025 ("Escritura de Emissão de Debêntures"). As Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passou a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora 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 são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), 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 11 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a Custodiante (conforme definido abaixo), conforme aditado em 3 de dezembro de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

A CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integram o lastro dos CRI objeto da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única da Emissora, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE nº 35229235874 ("Vórtx"), conforme aditado em 3 de dezembro de 2025 ("Termo de Securitização").

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), a Devedora declarou que está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações financeiras individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

A Oferta é coordenada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), nos termos



do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S*.A." celebrado entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, em 11 de novembro de 2025 ("Contrato de Distribuição"). Por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder pôde convidar outras instituições financeiras 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 ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), sendo que a Oferta contou com as seguintes instituições como Participantes Especiais: **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (CNPJ nº 02.332.886/0011-78), **Banco Bradesco S.A.** (CNPJ nº 60.746.948/0001-12), **Safra Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliários Ltda.** (CNPJ nº 01.638.542/0001-57), **Renascença Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (CNPJ nº 62.287.735/0001-03), **Banco BTG Pactual S.A.** (CNPJ nº 30.306.294/0001-45), **RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (CNPJ nº 89.960.090/0001-76) e, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e cada um dos os Participantes Especiais, para formalização da contratação dos Participantes Especiais, conforme o caso, na qualidade de instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, estabelecendo os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta (cada um, "Termo de Adesão").

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis, 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, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

Não foi permitida a colocação parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI foram colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação em relação ao Valor Total da Emissão, prestada pelo Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do *"Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A."* ("Aviso ao Mercado") e do *"Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A."* ("Prospecto Preliminar") nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("Oferta a Mercado"). Para fins deste *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A."* ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto", e quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, os "Prospectos"), "Meios de Divulgação" significam as divulgações das informações e Documentos da Operação (conforme definido abaixo) que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(a)** da Emissora; **(b)** do Coordenador Líder; **(c)** da B3 (conforme definido abaixo); e **(d)** da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

Para fins deste Prospecto, "Documentos da Operação" significa, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); **(vii)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"); **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina da Oferta"); **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder iniciou a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, consequentemente, pelas Debêntures ("Procedimento de Alocação").





Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas.

**2.2. Apresentação da Securitizadora**

**ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.**

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora*", constante da seção "*Fatores de Risco*", na página 22 deste 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$ 48.405.815.703,96 (quarenta e oito bilhões, quatrocentos e cinco milhões, oitocentos e quinze mil, setecentos e três reais e noventa e seis 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 22 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 6.1 de seu Formulário de Referência. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis.

*Ofertas Públicas Realizadas*

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora corresponde a R$ 18.300.014.888,66 (dezoito bilhões, trezentos milhões, catorze mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e seis centavos), correspondentes a 145 (cento e quarenta e cinco) emissões, das quais 112 (cento e doze) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R$ 15.898.201.757,64 (quinze bilhões, oitocentos e noventa e oito milhões, duzentos e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e quatro centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

| **Número total de ofertas públicas em circulação** | **184 (cento e oitenta e quatro)** |
|---|---|
| Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas | R$ 48.405.815.703,96 (quarenta e oito bilhões, quatrocentos e cinco milhões, oitocentos e quinze mil, setecentos e três reais e noventa e seis centavos) |
| **Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado** | **100% (cem por cento)** |
| Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*) | 0% (zero por cento) |

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

**Administração da Emissora**

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

**Conselho de Administração**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**ix.** escolher e destituir os auditores independentes; e

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

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

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

**Diretoria**

A Diretoria da Emissora é composta por 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 Pessôa | 1 | 0,001% | 0 | 0% |
| Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello | 1 | 0,001% | 0 | 0% |
| VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda. | 99.998 | 99.998% | 11 | 100% |
| **TOTAL** | 100.000 | 100% | 11 | 100% |



Principais Concorrentes

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

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).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes, conforme item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

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, 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 MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela 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.

Adicionalmente, para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamentos, **(b)** Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, **(c)** Tipo de Segmento: Imóvel comercial e lajes corporativas, e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

**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 Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Investidores 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 exclusivamente a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Titulares de CRI" ou "Investidores de CRI"). Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.



**2.5. Valor Total da Oferta**

O valor total da Oferta será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

**2.6. Resumo das Principais Características da Oferta**

Os CRI objeto da presente Emissão, possuem as seguintes características:

| | |
|---|---|
| **a) Valor Nominal Unitário** | O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão. |
| **b) Quantidade de CRI** | Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, em série única. |
| **c) Opção de Lote Adicional** | Os CRI não contarão com opção de Lote Adicional. |
| **d) Código ISIN** | **Código ISIN dos CRI**: BRVERTDBS157 |
| **e) Classificação de Risco** | A Devedora contratou a **Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.** ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora encaminhará à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora (neste website, clicar em "Nossas emissões e fundos", depois buscar por "166", clicar na presente emissão, clicar em "Documentos" e selecionar o documento desejado, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. |
| **f) Data de Emissão** | Os CRI serão emitidos em 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão"). |
| **g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI** | Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI e observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, os CRI terão prazo de vigência de 2.570 (dois mil quinhentos e setenta) dias, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI").<br>*Duration* dos CRI: aproximadamente 4,5 anos, calculada em 12 de novembro de 2025. |
| **h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão** | Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.<br>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. |
| **i) Atualização Monetária dos CRI** | Os CRI não estarão sujeitos à atualização monetária. |
| **j.1) Remuneração dos CRI** | Sobre o valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios dos CRI", respectivamente).<br>$J = VNe \times (FatorDI-1)$<br>Onde: |



| | |
|---|---|
| | J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;<br><br>Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal do CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e<br><br>Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior exclusive, conforme aplicável, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:<br><br>$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$$<br><br>Onde:<br><br>k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;<br><br>n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;<br><br>p = 100,00 (cem inteiros);<br><br>TDIk = Taxa DI-Over de ordem K, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:<br><br>Onde:<br><br>$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{dk}{252}} - 1$$<br><br>DIk = Taxa DI-Over de ordem K, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e<br><br>$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$<br><br>O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;<br><br>$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$<br><br>Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.<br><br>Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.<br><br>A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.<br><br>Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis. |
| **j.2) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos** | A Remuneração dos CRI será paga a partir da Primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme indicado no Anexo IX do Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI").<br><br>Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.<br><br>Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.<br><br>Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados |



| | |
|---|---|
| | ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa moratória, convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios").<br><br>Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do titular de CRI na sede da Emissora.<br><br>Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Vencimento Antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.<br><br>Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor. |
| **k) Repactuação** | Não haverá repactuação programada dos CRI. |
| **l) Amortização** | Amortização dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização, o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento dos CRI ("Data de Amortização"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior. |
| **l) Hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições** | Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, serão considerados como eventos de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas abaixo.<br>Vencimento Antecipado Automático: Serão consideradas em evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto no Termo de Securitização, todas e quaisquer hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos" e "Vencimento Antecipado Automático", respectivamente):<br>**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, incidentes após o vencimento das respectivas obrigações pecuniárias até seu efetivo pagamento;<br>**(b)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantidora em valor, individual ou agregado, superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, de acordo com instrumentos financeiros em vigor dos quais sejam partes, inclusive no exterior, excetuado o disposto na alínea (p) da Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização;<br>**(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou de qualquer de suas controladas, formulado pela Devedora ou por qualquer controlada, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Devedora for demandada; |



| | |
|---|---|
| | **(d)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, cujo patrimônio líquido corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado da Devedora, com base nas suas últimas informações financeiras auditadas divulgadas ("Controladas Relevantes"), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;<br>**(e)** pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;<br>**(f)** requerimento de falência contra a Devedora ou suas Controladas Relevantes, salvo se o requerimento tiver sido contestado no prazo legal pela Devedora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;<br>**(g)** extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;<br>**(h)** ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, ou de qualquer suas Controladas Relevantes, salvo se referido evento tiver sido contestado pela Devedora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;<br>**(i)** na hipótese da Devedora, sociedades de seu grupo econômico, ou seus controladores, direta ou indiretamente, tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures;<br>**(j)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia total da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;<br>**(k)** resgate ou amortização de ações, pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;<br>**(l)** provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;<br>**(m)** cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Devedora, de quaisquer obrigações em relação a Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;<br>**(n)** não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme descrito na Cláusula 4.3 do Termo de Securitização; e/ou<br>**(o)** transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.<br>Vencimento Antecipado Não Automático: Serão consideradas em evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto no Termo de Securitização, todas e quaisquer hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos", em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado" e "Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o "Vencimento Antecipado", respectivamente):<br>**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da notificação sobre o respectivo descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;<br>**(b)** descumprimento, pela Devedora, perante terceiros, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, de exigibilidade imediata, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo tempestivamente, que implique o pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ |



| | |
|---|---|
| | 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;<br>**(c)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(i)** o protesto foi devidamente cancelado; **(ii)** a Devedora tenha ajuizado medida judicial, tendo sido prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado para cancelar, ou sustar o protesto; ou **(iii)** o protesto tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;<br>**(d)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora ou controladas, perante todo e qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, excetuado o disposto na alínea (p) da abaixo;<br>**(e)** redução do capital social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto para fins de absorção de prejuízos, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações;<br>**(f)** comprovação de que quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures são imprecisas, incorretas ou insuficientes;<br>**(g)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, salvo se as referidas medidas tiverem sido contestadas no prazo legal, e desde que tenha sido comprovadamente suspenso ou revertido por decisão, sentença ou outra medida judicial, administrativa e/ou arbitral proferida por órgão competente, com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido evento, ou (ii) a hipótese específica prevista no item (h) desta Cláusula que deverá observar as condições previstas no respectivo item;<br>**(h)** arresto, sequestro ou penhora de bens que decorram de eventual questionamento dos contratos celebrados no curso ordinário dos negócios entre a Devedora e/ou suas controladas com proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;<br>**(i)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;<br>**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem um Efeito Adverso Relevante. Para fins da Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer efeito adverso e relevante na situação econômico-financeira, jurídica, nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na situação reputacional da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;<br>**(k)** transferência do controle direto ou indireto da Devedora, exceto se os atuais controladores da Devedora mantiverem o seu controle ou se as referidas transferências forem realizadas pelos atuais controladores da Devedora para |



| | |
|---|---|
| | seus descendentes diretos de primeiro grau, irmão e sobrinhos;<br>**(l)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora ou suas Controladas Relevantes ou qualquer outra forma de reorganização societária direta ou indireta envolvendo a Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto **(i)** no caso de operações envolvendo Controladas Relevantes, se houver sua incorporação pela Devedora ou caso a Devedora permaneça com o controle da Controlada Relevante em questão ou da sociedade resultante da referida operação; ou **(ii)** se realizados em preparação para ou após a realização de uma Oferta Pública Inicial e/ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Devedora, desde que não ocorra a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora observado o disposto no item (k) acima;<br>**(m)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação trabalhista e previdenciária que implique **(i)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, silvícola ou trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(ii)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social");<br>**(n)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação ambiental aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas; bem como a prática de quaisquer crimes contra o meio ambiente; ("Legislação Ambiental" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental");<br>**(o)** violação pela Devedora, suas controladas, administradores e/ou empregados, em qualquer caso, agindo em nome da Devedora e/ou de suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, observado o exposto na alínea (h) da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;<br>**(p)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ ou suas controladas, perante proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou o equivalente em outras moedas, e que não tenham sido questionadas judicialmente pela Devedora e/ou suas controladas, que resulte em desembolso imediato de valores pela Devedora e/ou suas controladas;<br>**(q)** a Devedora e/ou suas controladas sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, mantido pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, e não tenha(m) retirado tal apontamento, por qualquer meio legal, em até 15 (quinze) Dias Úteis da referida inclusão;<br>**(r)** provarem-se incorretas ou insuficientes quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;<br>**(s)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;<br>**(t)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;<br>**(u)** prestação de qualquer garantia pela Devedora e/ou suas controladas, exceto **(i)** por garantias prestadas pela Devedora e/ou suas controladas no âmbito de operações de financiamento imobiliário com subsídio governamental, por operações de financiamento no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH) ou por operações de financiamento na modalidade plano empresário, em todos os casos desde que no curso normal dos negócios da Devedora; **(ii)** no âmbito de processos judiciais e administrativos da Devedora e/ou suas |



| | |
|---|---|
| | controladas; **(iii)** por garantias prestadas por sociedades controladas da Devedora constituídas para o desenvolvimento de um projeto específico, no âmbito de dívidas emitidas pela referida controlada exclusivamente para financiar o desenvolvimento do seu projeto; ou **(iv)** no curso normal dos negócios da Devedora e/ou de qualquer das suas controladas (incluindo em benefício de mutuários e/ou terreneiros) e, em qualquer dos casos, desde que tal prestação de garantia a terceiros esteja relacionada ao negócio cuja prestação da garantia é necessária e não comprometa o cumprimento das obrigações da Devedora com relação ao Debenturista e às Debêntures e não cause paralisação na execução das atividades e/ou execução de objeto social desenvolvidas pela Devedora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;<br><br>**(v)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviados à Emissora para verificação, acompanhados de memória de cálculo, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano ("Índices Financeiros"), sendo a primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:<br><br>Índices Financeiros:<br><br>**(a)** $\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}80$<br><br>**(b)** $\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$<br><br>onde:<br><br>"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.<br><br>"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.<br>"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas.<br>"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas).<br>"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.<br>"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora.<br>"Recebíveis", corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.<br>"Receita a Apropriar", corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.<br><br>"Estoques" corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Devedora. |
| **m) Garantias – tipo, forma e descrição** | Não foram, nem 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. |



| | |
|---|---|
| **n) Lastro** | Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.<br><br>Após a subscrição das Debêntures, pela Emissora, será emitida a 1 (uma) CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários.<br><br>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*" deste Prospecto Definitivo. |
| **o) Existência ou não de regime fiduciário** | Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e de determinada conta corrente de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários ("Conta Centralizadora"), na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 ("Regime Fiduciário"). |
| **p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado** | Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) 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:<br><br>**(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;<br><br>**(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;<br><br>**(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;<br><br>**(iv)** 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;<br><br>**(v)** 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<br><br>**(vi)** insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.<br><br>Para fins deste Prospecto, "Patrimônio Separado" significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430. |
| **q) Tratamento Tributário** | Os Investidores de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.<br><br>**Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**<br><br>Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** 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 **(d)** 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 |



PACAEMBU



| | |
|---|---|
| | titular de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).<br><br>Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.<br><br>O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585/15). 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 o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689/88.<br><br>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 8.426/15, com redação dada pelo Decreto 11.374/23. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.<br><br>Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.<br><br>Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/88, conforme alterada, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei 14.754/23). 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.<br><br>Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.<br><br>De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.<br><br>Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95, e artigo 72 da Instrução Normativa RFB 1.585/15.<br><br>**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**<br><br>Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de |



| | |
|---|---|
| | 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% a 15%.<br>A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037/10.<br>Rendimentos pagos a pessoas físicas não residentes são isentos do imposto de renda de fonte, ainda que estas pessoas físicas sejam residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585/15).<br>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% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram à regulamento do CMN e que não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRA em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, 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% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.<br>**IOF**<br>**IOF/Câmbio**<br>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 na Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.<br>**IOF/Títulos**<br>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. |
| **r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições** | Não Aplicável. |



## 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados:

- pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora e vinculação à CCI, observadas as retenções para composição do fundo de despesas, conforme indicadas no Termo de Securitização.

- pela Devedora: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão de Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora e/ou por empresas Controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 28 de dezembro de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Lastro").

### 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, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão de Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora diretamente pelas Sociedades Investidas, até a data de vencimento dos CRI, em 28 de dezembro de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos Imóveis Lastro.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Cláusula 3.2 e suas subcláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

A Devedora também assumiu, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a obrigação de manter o Controle sobre cada Sociedade Investida, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva Sociedade Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de **(i)** alteração dos Imóveis Lastro pelos Imóveis Pré-Aprovados (conforme abaixo definido); ou **(ii)** inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, respectivamente nos termos das Cláusulas 3.2.1.1 e 3.2.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os Imóveis Lastro encontram-se devidamente descritos no Anexo V do Termo de Securitização, com: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ficou certo e ajustado entre a Devedora e a Emissora que os empreendimentos imobiliários pré-aprovados, listados no Anexo V do Termo de Securitização, poderão, a qualquer momento, mediante notificação da Devedora à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Investidores de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, à



Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Emissora está desde já de acordo. Também ficou certo e ajustado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Imóveis Lastro".

Os recursos captados por meio da Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo IV do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento ou de vencimento antecipado.

Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na Lista de Imóveis Pré-Aprovados, constantes do Anexo V do Termo de Securitização novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos na tabela 3 do Anexo V do Termo de Securitização, conforme o caso, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Investidores de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia 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 Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro ou Imóveis Pré-Aprovados, conforme o caso, seja aprovada nos termos indicados acima, tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo V do Termo de Securitização, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos descritos abaixo.

A Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo V do Termo de Securitização, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Investidores de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo V do Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

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

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização, por meio de relatório na forma do Anexo IV da Escritura



de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e caso necessário, dos demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que referido Relatório Semestral deverá ser entregue sempre no dia 20 (vinte) dos meses de junho e dezembro, e que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 20 de junho de 2026; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou de resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação comprobatória, caso necessário, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

A comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, conforme mencionados acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

(c) data limite para que haja essa destinação

A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão será a data de vencimento dos CRI, 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 o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

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

| **CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Semestre / ano** | 2° Semestre de 2025 | 1º Semestre 2026 | 2º Semestre 2026 | 1º Semestre 2027 | 2º Semestre 2027 | 1º Semestre 2028 | 2º Semestre 2028 | 1º Semestre 2029 | 2º Semestre 2029 | **Total** |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | 14.113.518,73 | 45.976.759,54 | 45.365.098,19 | 41.119.854,88 | 35.113.857,16 | 12.026.829,19 | 6.120.956,82 | 146.174,59 | 16.950,91 | **200.000.000,00** |

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, 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.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.





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

(e) capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

Os dados orçamentários dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo V do Termo de Securitização e nas tabelas abaixo:

**Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |



**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$ 300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

**Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição**

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



**3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar**

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

**(c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos**

Não aplicável.

**(d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos**

Não aplicável.



## 4. FATORES DE RISCO

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 respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora e/ou 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 e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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 deste Prospecto, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso relevante sobre os negócios, a posição financeira, a reputação, a liquidez, 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/ou 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.

**Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.**

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

**b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito**

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

**c) Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

**d) Riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia**

Não aplicável, tendo em vista que, no âmbito da Emissão dos CRI, não foram, nem serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.



**e) Riscos da Oferta**

***Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário***

O mercado secundário de CRI no Brasil ainda é insuficiente, de forma que, 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 Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, 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. 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 Investidores de CRI.

Adicionalmente, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

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: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

***Risco da Marcação a Mercado***

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, devem disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, haverá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, não refletindo necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Obrigatório e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário***

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(ii)** de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** não haja acordo entre os Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva. Ademais, poderá haver Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por conta da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures por decisão única e exclusiva da Devedora independentemente da Emissora ou dos Investidores do CRI.

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

No caso do Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Investidores de CRI. Consequentemente, os Investidores de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



***Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI***

O pagamento aos Investidores de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora; assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores de CRI acarretará prejuízos para os Investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***O risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, ser objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Investidores de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Investidores de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora 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.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e 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, podendo acarretar prejuízos aos Investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures***

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito à destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Debêntures e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



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

Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação, o que pode resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação dos CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode ter reduzido a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez dos 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.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação pode reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, 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 Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Risco de liquidação do Patrimônio Separado***

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Investidores de CRI, os Investidores de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Investidores de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI mencionada seja instalada e os Investidores de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Investidores de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI***

A Instituição Custodiante realizará a guarda dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão os Documentos Comprobatórios. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Investidores de CRI. Além disso, a eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



***Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Investidores de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Investidores de CRI***

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Investidores de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar pernas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM e 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 Investidores de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, conforme 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 CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Investidores de 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Risco de não cumprimento de condições precedentes***

O Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão das Debêntures preveem diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI previamente à integralização dos CRI, inclusive para exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, conforme aplicável.

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, o Coordenador Líder avaliará, 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 do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, 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 a resilição do Contrato de Distribuição; ou se 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 o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento 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 87 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Não houve, no âmbito da Oferta, a contratação dos auditores independentes da Devedora, responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como revisão das informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025***

No âmbito da Oferta, não houve a contratação de auditores independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como revisão das informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025.

Não foram realizados procedimentos completos de verificação de consistência ou asseguração, por qualquer terceiro independente, entre as informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto e aquelas apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como nas informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025.

Desta maneira, as informações financeiras constantes neste Prospecto podem ser divergentes das informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem das informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Ausência de emissão de manifestação escrita de auditores independentes da Devedora sobre as suas informações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como revisão das informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, no âmbito da Oferta***

As informações financeiras da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às referidas sociedades. Contudo, no âmbito da presente Oferta, os auditores independentes da Devedora, os quais auditaram as suas informações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, bem como revisaram as informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, não emitirão manifestação escrita acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais por ela publicadas. Desse modo, as referidas informações financeiras fornecidas sobre a Devedora constantes



deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora***

As demonstrações financeiras da Emissora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira de Contabilidade – CTA nº 23 aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***Ausência de manifestação dos auditores independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora***

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, bem como as informações financeiras trimestrais, referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e/ou revisão, conforme o caso, por parte dos auditores independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da 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: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no 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 neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Média

***Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI***

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos CRI em circulação nas respectivas Assembleias Especiais, ou outros quóruns específicos, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de



dissidência do Investidor dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI***

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Investidores de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***Eventual rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez para negociação e precificação dos CRI 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 compram 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: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco da ausência de análise de risco de crédito da Devedora pela Securitizadora***

A análise do risco de crédito referente à Devedora não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise especifica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Emissora.



No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco de Auditoria Jurídica Restrita***

No âmbito da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data e está sendo conduzida por escritórios de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas à Devedora e a Emissora. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

O parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que *"Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"* mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Debêntures, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Investidores de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.



Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Em seu curso normal, 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 como, 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 Investidores de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Investidores de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Investidores de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequente, a expectativa de remuneração do investidor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

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 Investidores de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Investidores de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Investidores de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Investidores de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima 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 Investidores de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



***Risco de Estrutura***

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 considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Riscos de formalização e comprovação da Destinação Imobiliária da Emissão e da Destinação de Recursos***

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, representadas pela CCI, que têm por destinação o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora. Falhas na formalização e comprovação da destinação de recursos, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, bem como o benefício fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos CRI, ocasionando em tributação diversa da esperada pelos investidores dos CRI e, portanto, os rendimentos auferidos em referido investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM***

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b" e 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º das Regras e Procedimentos 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 não sejam Investidores Profissionais e/ou 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI***

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração Debêntures.

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, **(i)** no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado acima, ou **(ii)** no 1º (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros



Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a regulamentação vigente aplicável.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Investidores de CRI dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Investidores de 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 tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado***

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, **(i)** pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; **(ii)** não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** vencimento antecipado de outras dívidas. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Investidores de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação***

Os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta***

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 25, §1º, III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

***Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta***

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



A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Investidores de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado***

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Investidores de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***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 precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os Investidores dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser descontada do comissionamento do Coordenador Líder, conforme descrito no item 14.2 da Seção "14. Contrato de Distribuição de valores mobiliários", na página 90 deste Prospecto Definitivo, de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela 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 Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários***

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



Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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. Nesses casos, os Investidores de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta 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. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias***

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros***

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Investidores dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



***Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI***

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Investidores de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Investidores de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões de sociedades do grupo econômico da Emissora***

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de debêntures de sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Emissora, conforme descrito no histórico de emissão previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do índice financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário***

O índice financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o índice financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

***O relacionamento da Devedora com o Coordenador Líder e/ou com sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.***

O Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

**f) Riscos da Emissora**

***Registro junto à CVM***

A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3° da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora de capital aberto junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como companhia aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



***Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários, nos termos da Lei 11.076, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***O Patrimônio Separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.***

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional***

O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização do imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Realização inadequada de procedimento de execução***

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17") e do artigo 29, § 1º, inciso I da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de inexequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Por fim, 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 Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, 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: Média



**g) Riscos da Devedora**

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (https://ri.pacaembu.com/), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, consequentemente, sua situação financeira.

***O modelo de negócios da Devedora foca em empreendimentos imobiliários enquadrados nas Faixas 1, 2 e 3, com ênfase nas Faixas 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados***

O programa compreende investimentos alocados para promover o financiamento e subsídio para a construção e entrega de moradias para famílias de baixa renda, sendo que a Faixa Urbano 1 atinge a faixa de renda de até R$2.850,00, a Faixa Urbano 2 entre R$2.850,01 a R$4.700,00 e a Faixa Urbano 3 entre R$4.700,01 a R$8.600,00 e a Faixa Urbano 4 entre R$ 8.600,01 e R$ 12.000,00. A Devedora depende significativamente da disponibilidade de financiamento para os seus clientes por meio do programa. Dessa forma, a não implementação desse programa, sua suspensão, revisão, cancelamento ou qualquer atraso em seu cronograma poderá afetar de forma adversa e significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro e, consequentemente dos CRI. Ademais, a escassez de financiamento pelo programa, o aumento nas taxas de juros, a redução de prazo do financiamento, a redução do valor financiado por unidade, a redução nos subsídios oferecidos e/ou a alteração de outras condições de financiamento podem vir a afetar negativamente o desempenho do segmento e, assim, impactar negativamente os resultados da Devedora e, consequentemente dos CRI. A Devedora pode, ainda, tornar-se inelegível a financiamentos decorrentes do programa Minha Casa, Minha Vida, podendo ser impactada negativamente caso sejam alterados os critérios de elegibilidade do programa, ou ainda caso se torne, por qualquer razão, inelegível a seus financiamentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal pode prejudicar a capacidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigar a alterar as condições de financiamento que oferte aos seus clientes***

A Devedora atua em segmento de mercado destinado à população de baixa renda, em empreendimentos imobiliários enquadrados principalmente nas Faixas Urbanos 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida, e seus clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. O financiamento dos empreendimentos e dos clientes da Devedora é oferecido majoritariamente pela Caixa Econômica Federal por meio do programa "Minha Casa, Minha Vida", sendo que, em relação aos empreendimentos, deve haver aprovação do respectivo projeto apresentado pela Devedora por parte da Caixa Econômica Federal previamente ao início das obras.

Por ser uma instituição financeira sujeita a maior ingerência política, a Caixa Econômica Federal pode sofrer mudanças de políticas relacionadas à concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. A não implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa nestes financiamentos poderá afetar negativamente a estimativa de crescimento dos seus negócios, o que poderá afetar de forma adversa seu resultado financeiro. Da mesma forma, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os seus clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as suas operações, sua capacidade financeira e seus resultados operacionais.

Quase a totalidade dos recursos utilizados pela Caixa Econômica Federal para financiar empreendimentos e para financiar clientes da Devedora são oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o Conselho Curador do FGTS pode promover mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora. Qualquer mudança de cenário que modifique as condições atuais poderá fazer com que a Devedora e seus clientes tenham que buscar novas formas de financiamento, o que poderá causar um efeito adverso nos seus resultados caso a Devedora não consiga captar recursos em condições semelhantes às ofertadas pela Caixa Econômica Federal. Os referidos financiamentos possuem taxas tipicamente menores que as taxas oferecidas por outros bancos e possuem condições e prazos especiais, determinadas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, de acordo com cada faixa de referido programa.



Adicionalmente, caso o Governo Federal reduza os recursos do FGTS disponíveis para o setor imobiliário, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações e loteamentos urbanos, e a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***A impossibilidade de a Devedora levantar capital suficiente para o financiamento de seus empreendimentos poderá ocasionar atraso no lançamento ou cancelamento de novos projetos e afetar adversamente seus negócios***

O contínuo desenvolvimento das suas atividades demandará montantes significativos de capital para financiar seus investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. A Devedora poderá não obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições desfavoráveis. Também poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, as vendas e os seus repasses não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar ou cancelar alguns de seus novos planos de desenvolvimento imobiliário ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica brasileira e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Os negócios da Devedora podem ser afetados negativamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para seus empreendimentos no tempo esperado***

Todos os projetos que fazem parte do banco de terrenos da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras, por exemplo, podem exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora.

Adicionalmente, no modelo de negócios da Devedora, os empreendimentos contam com o desenvolvimento de projetos que incluem o desenvolvimento urbano (infraestrutura). Por esse motivo, pode haver mais complexidade, maior número de licenciamentos e etapas de aprovação que podem resultar em maior período de validação do projeto. Alguns empreendimentos podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora. A expansão das suas operações pode exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emiti-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação.

Todos esses fatores podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e, portanto, aumentar os custos e consumo de caixa. Adicionalmente, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas e, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



***A crescente concorrência por recursos que se enquadram no PMCMV pode prejudicar a estratégia de crescimento da Devedora e afetar seus resultados operacionais e financeiros***

O setor imobiliário possui elevado número de empresas no Brasil. A Devedora pode enfrentar competição na aquisição de terremos, obtenção de mão de obra e acesso ao crédito junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do PMCMV. As positivas mudanças no PMCMV descritos no item 1.2 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, poderão levar à intensificação dessa concorrência, o que poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, visto que seu negócio está em grande parte vinculado ao programa habitacional e ao acesso a recursos da Caixa Econômica Federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora***

A Devedora utiliza mão de obra majoritariamente terceirizada em suas obras. Dessa forma, o desempenho e a expansão de suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de contratar mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. Tal capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação de projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar a reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo a rentabilidade da Devedora***

Os empreendimentos da Devedora podem sofrer atrasos na execução, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

A execução dos projetos e dos empreendimentos pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou não obtenção de alvarás para os projetos; (ii) condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações, entre outros fatores.

Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetá-la negativamente. A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a sua capacidade de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a sua reputação e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios. Atrasos na execução das obras dos seus empreendimentos, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias.

Tais fatores também podem afetar a sua reputação, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor"), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital.

Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.



A ocorrência de um ou mais desses problemas nos seus empreendimentos imobiliários pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar a sua necessidade de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos***

A Devedora realiza previamente ao lançamento de seus empreendimentos, estudos de mercado voltados à validação de premissas relativas ao produto imobiliário a ser comercializado, ao público-alvo, estratégia e velocidade esperada de vendas. Eventuais erros na metodologia empregada em referidos estudos ou, ainda, alterações futuras e extraordinárias nas premissas empregadas na sua elaboração (i.e., equívoco no dimensionamento do produto imobiliário a ser lançado; variação abrupta de preços de insumos e mão de obra, diferente do originalmente previsto, aumento inesperado relevante na taxa de desemprego em determinada cidade, especialmente nos casos em que a economia local é dependente de um setor específico da economia) podem impactar a velocidade das vendas e, consequentemente, afetar negativamente os resultados daquele empreendimento específico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Em 30 de setembro de 2025, cerca de 69% do *landbank* da Devedora localizava-se no interior do estado de São Paulo. Desde 2021, a Devedora iniciou um processo programado de diversificação das áreas de atuação, com expansão para os estados do Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais, estando sujeita, portanto, às condições econômicas que afetam essas áreas. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas, especialmente no interior de São Paulo, poderá ter um efeito adverso no planejamento e lançamentos de novos projetos, podendo afetar os seus resultados operacionais, financeiros e seu crescimento futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente os seus negócios, situação financeira e resultados operacionais***

A Devedora vem expandindo as atividades nos mercados em que atua de acordo com as condições da economia nacional, bem como possui opções de terrenos ou terrenos nos estados do Mato Grosso, Paraná e Minas Gerais. A capacidade da Devedora de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A concretização ou não, conforme aplicável, de qualquer um desses fatores poderá afetar adversamente os seus negócios e, consequentemente, sua situação financeira e resultados operacionais.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Devedora pode enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, por meio de aumentos do capital social da Devedora, o que pode resultar na diluição de participação e lucros de seus acionistas. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***A Devedora está sujeita a incidentes cibernéticos e incidentes de segurança da informação***

A Devedora está sujeita a riscos decorrentes de incidentes cibernéticos, tais como acessos não autorizados, ataques maliciosos, vazamento de informações, indisponibilidade de sistemas ou destruição de dados relevantes. Esses eventos podem afetar negativamente o funcionamento das operações, causar prejuízos financeiros, comprometer informações confidenciais de clientes e parceiros, além de gerar impactos à imagem e à reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



***A Devedora pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta e procedimentos de controles internos, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e sobre a precificação dos valores mobiliários da Devedora***

Os controles internos e processos de governança e *compliance* da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às leis de combate à corrupção, fraudes, e práticas irregulares, bem como podem não ser suficientes para assegurar que todos os membros da administração, funcionários e terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas e às leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, como, por exemplo, o Decreto- Lei n° 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, a Lei n° 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (a qual introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício) ("Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto nº 3.678, de 30 de novembro de 2000, o Decreto nº 4.410, de 7 de outubro de 2002, e o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme alterados; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Como resultado, a Devedora pode estar sujeita a violações do seu código de conduta e das leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos judiciais ou administrativos relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, seja no Brasil, seja no exterior, contra a administração por administradores, funcionários ou terceiros que agem em nome ou benefício da Devedora pode resultar em (i) multas e indenizações aplicadas contra a Devedora nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, inclusive em relação ao programa Minha Casa, Minha Vida; e/ou (v) danos reputacionais causados pela publicação de eventual condenação e inserção da Devedora em listas de empresas sancionadas. Todos esses fatores podem resultar em um efeito adverso relevante sobre a reputação, operações, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras suspeitas a autoridades competentes. Cumpre ressaltar que a Devedora não possui uma política específica de prevenção à lavagem de dinheiro. A ausência, na Devedora, dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, dentre as quais, (i) advertência; (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (c) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício de atividade, operação ou funcionamento, o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora pode falhar na prevenção e detecção de violações envolvendo direitos e condições de trabalho, o que poderá ocasionar impactos adversos na reputação e nos seus negócios, gerando maiores custos e resultados operacionais negativos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora***

A Devedora é, ou poderá ser no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, trabalhista, societária, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento (qualquer ou suficiente) para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos seus interesses, aos interesses de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de seus projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios ou resultados operacionais.



Da mesma forma, um ou mais de seus administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

***A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada materialmente de forma adversa pela aplicação de multas e outros tipos de sanções***

A LGPD transforma a forma pela qual a proteção de dados pessoais é regulada e tratada no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, a Devedora e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa; de advertência; obrigação de divulgação de incidente; bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais; multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e/ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

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

Dessa forma, a Devedora adapta suas práticas comerciais às disposições da LGPD, uma vez que as sanções descritas acima devido a falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e à inadequação à legislação aplicável poderão sujeitar a Devedora a multas elevadas, impedir a Devedora de desenvolver suas atividades regularmente e/ou afetar adversamente a sua reputação e os seus resultados e, consequentemente, o valor de suas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco operacional***

A Devedora está sujeita a prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Devedora e de fatores externos, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Eventuais prejuízos operacionais podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Risco de disponibilidade de caixa***

A Devedora mantém aplicações financeiras e contas correntes bancárias junto a instituições financeiras. Caso as suas aplicações financeiras não gerem rendimentos ou gerem rendimentos abaixo do esperado pela Administração da Devedora, seu fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

**g.2) Riscos relacionados aos acionistas, em especial os acionistas controladores da Devedora**

***A Devedora pode deixar de possuir um grupo de controle definido, deixando-a suscetível a alianças ou conflitos entre acionistas, morosidade para aprovação de algumas matérias em Assembleias Gerais ou Reuniões do Conselho de Administração por inexistência de quórum ou impasses e outros eventos decorrentes da ausência de acionista controlador ou grupo de controle***

O atual controle acionário da Devedora depende do acordo de acionistas entre seus controladores e a Devedora não pode garantir a manutenção da existência do referido acordo e, consequentemente, do atual grupo de controle, ou da ocorrência de um novo controlador ou grupo de controle que venha a substituí-lo no futuro. Caso a Devedora deixe de possuir um grupo de controle definido, poderá ficar vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos que possam surgir destes eventos. A inexistência de grupo controlador pode dificultar ou tornar morosos certos processos de tomada de decisão em sede de Assembleia Geral ou Conselho



de Administração. Qualquer mudança repentina ou inesperada dos administradores da Devedora, em sua política empresarial ou no seu direcionamento estratégico, bem como a tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas poderá afetar adversamente os negócios, resultados operacionais, situação financeira e valor dos valores mobiliários da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem conflitar com os interesses dos demais investidores***

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração, que, por sua vez, elegem os membros da Diretoria Executiva, e determinam o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive em relação a operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e distribuição de quaisquer dividendos e proventos futuros, observadas as exigências e as restrições legais e regulamentares para o exercício do direito de voto e aprovação de tais matérias, nos termos previstos na Lei das S.A. Os acionistas controladores da Devedora também são capazes de controlar questões relacionadas a estratégia da Devedora e que exigem a aprovação da maioria dos acionistas, inclusive as matérias indicadas acima. A Devedora não pode assegurar que os interesses dos seus acionistas controladores não conflitarão com os interesses dos demais investidores, inclusive com relação às deliberações submetidas à sua assembleia geral de acionistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

**g.3) Riscos relacionados as controladas e coligadas da Devedora**

***Os resultados da Devedora dependem dos recursos disponibilizados por suas subsidiárias, sendo que a Devedora não pode assegurar que estes recursos serão disponibilizados***

A Devedora controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. A capacidade da Devedora de cumprimento das obrigações financeiras e de pagamento de dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas das subsidiárias da Devedora são ou podem ser SPEs ou mesmo sociedades empresariais limitadas que foram constituídas juntamente com outras incorporadoras e construtoras, nas quais, na maioria dos casos a Devedora é controladora. Tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados para a Devedora ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Devedora e o pagamento de dividendos aos seus acionistas. Caso qualquer um desses eventos ocorra, os negócios e resultado financeiro da Devedora poderão ser materialmente afetados de forma adversa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***Eventual processo de liquidação da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades do seu grupo econômico pode ser conduzido em bases consolidadas.***

O judiciário brasileiro pode determinar que eventual processo de liquidação da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades de seu grupo econômico seja conduzido considerando que a Devedora, suas subsidiárias e/ou outras sociedades do seu grupo econômico fossem uma única sociedade. Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de suas subsidiárias e de outras sociedades do seu grupo econômico.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros nessas sociedades***

A Devedora pode vir a investir em sociedades de propósito específico ("SPEs") em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs ou mesmo sociedades limitadas vinculadas a projetos imobiliários específicos incluem a potencial falência dos parceiros em suas SPEs e interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da SPE ou de uma sociedade limitada em que a Devedora seja sócia não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários nessas entidades ou companhias, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais em tais entidades ou companhias ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do parceiro. A Devedora não pode assegurar que as suas investidas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, tampouco, que a Devedora será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios. Ainda, os sócios



de uma SPE ou de sociedades empresárias limitadas de que a Devedora faça parte poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, criminais, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, bem como sua capacidade de obter linhas de crédito e financiamentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

**g.4) Riscos relacionados aos administradores da Devedora**

***Os administradores da Devedora poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e os negócios da Devedora***

Os administradores da Devedora podem, eventualmente, fazer parte de processos judiciais ou administrativos relacionados ou não às atividades da Devedora, que pode afetar de forma negativa a reputação da Devedora e, como consequência, pode prejudicar relacionamentos e contratos futuros. Referidos processos, podem resultar em multas, penalidades e perda de reputação da Devedora, impactando negativamente o valor e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***A perda de membros da administração, ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a sua situação financeira e resultados operacionais***

A capacidade da Devedora, de suas subsidiárias e/ou de outras sociedades de seu grupo econômico de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua administração. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. A Devedora, suas subsidiárias e/ou outras sociedades de seu grupo econômico não podem garantir que terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

**g.5) Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora**

***Elevações no preço de insumos e mão de obra podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Devedora***

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos utilizados pela Devedora, tais como cimento e aço, bem como da mão de obra empregada em seus empreendimentos, causando diminuição na rentabilidade. O custo da prestação de serviço, principalmente, mão de obra utilizada, pode sofrer aumento acima dos índices praticados, ocasionando perda de margem de lucro nos empreendimentos onde tal aumento ocorrer.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Os resultados operacionais da Devedora poderão ser impactados por alterações na legislação tributária brasileira, por resultados desfavoráveis de contingências tributárias ou pela modificação, suspensão ou cancelamento de benefícios fiscais/regimes especiais***

As autoridades fiscais brasileiras implementam regularmente mudanças no regime tributário que podem nos afetar e, por fim, a demanda do consumidor por nossos produtos. Essas medidas incluem mudanças nas alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários e permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, nossa carga tributária, o que pode aumentar os preços que cobramos por nossos produtos, restringir nossa capacidade de fazer negócios e, portanto, impactar de maneira material e adversa nossos negócios e resultados operacionais.

Atualmente, nos beneficiamos do incentivo referente ao regime especial de tributação (RET), instituído pelas Leis nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, editada pela Leis nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019 e 12.024, de 27 de agosto de 2009, bem como isenções de ISS, incidentes sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, com projetos aprovados e declarados de interesse social destinados à população de baixa renda, Nos Municípios de São Jose do Rio Preto, Lins, Tatuí e Cianorte. O regime especial de tributação (RET) submete a construtora e/ou a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, representativo do pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, PIS/PASEP, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e COFINS.

A Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória n° 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024, por meio do art. 31, reestabeleceu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais



de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, para as operações de comercialização dos imóveis para as famílias que possuam renda bruta familiar até R$ 2.850,00.

A Devedora não pode assegurar que o RET bem como as isenções de ISS e outros benefícios fiscais eventualmente usufruídos pela Devedora, serão mantidos ou renovados. Se por motivo de alteração legislativa o RET e as isenções de ISS forem revogados, a Devedora passará a estar sujeita a maior carga tributária.

A modificação do perfil de renda dos clientes da Devedora poderá, igualmente, impactar na alíquota tributária aplicável aos negócios da Devedora, podendo está se sujeitar a uma alíquota de 4% a título de RET ao invés da então predominante da alíquota de 1% às famílias do Faixa Urbano 1.

Ademais, se esses benefícios fiscais não forem renovados ou se nossos benefícios fiscais forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, nossos negócios e condição financeira poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Para garantir a continuidade desses incentivos durante o longo prazo, a Devedora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados.

Caso a Devedora não consiga cumprir parte ou a totalidade das obrigações, nossos incentivos fiscais ou até autorizações de operação poderão ser suspensos, revistos ou cancelados, inclusive por decisão judicial e/ou administrativa, e poderemos ainda ser obrigados a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades, o que teria um efeito adverso relevante para nós.

Além disso, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, tratamento tributário mais oneroso às atividades da Devedora. Tais medidas poderão afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

A título exemplificativo, existem discussões sobre a possível instituição de novos tributos, tais como o empréstimo compulsório, o imposto sobre grandes fortunas e uma contribuição sobre transações financeiras, bem como foram retomadas discussões sobre a revogação da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos.

Ainda, novos incentivos fiscais poderão ser criados depois de encerrado o prazo de vigência dos atuais incentivos fiscais da Devedora com condições menos favoráveis com relação aos atualmente em vigor, o que poderá afetar adversamente os negócios e atividades operacionais da Devedora Caso os incentivos fiscais sejam alterados ou expirem e a Devedora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos para a Devedora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Devedora poderá ser igualmente afetada de maneira relevante e adversa.

No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da Devedora, mas o setor como um todo.

A Devedora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Devedora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às suas posições fiscais pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Devedora. Os resultados poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



***A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias ou subsidiárias das dívidas trabalhistas e previdenciárias de terceirizados***

A utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito a empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora ou às suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização. Ademais, a Devedora e suas subsidiárias podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, consequentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta ("TAC") e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Devedora e sua reputação.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que poderá acarretar um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Além de a Devedora construir diretamente, também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Desse modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados contratados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, consequentemente, na sua correção.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora, podem ter um efeito adverso em sua imagem e no seu relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os negócios e as operações da Devedora. Além disso, o atraso ou falta de pagamento, pela Devedora, de seus fornecedores, inclusive em razão de eventuais dificuldades financeiras da Devedora, pode resultar em atrasos de obras. Tais fatos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, pois atrasos de obras estão sujeitos a multas e sanções, além de potenciais distratos de unidades já vendidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

**g.6) Riscos relacionados aos clientes da Devedora**

***O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular***

A principal estratégia da Devedora é operar em segmento de mercado destinado à população de baixa renda, em empreendimentos imobiliários enquadrados nas Faixas Urbanos 1 e 2 do programa Minha Casa, Minha Vida, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos, o que poderá reduzir o acesso dos clientes aos empreendimentos da Devedora e, consequentemente, resultar em efeitos adversos sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário, do Sistema Financeiro de Habitação, e do FGTS, a escassez de recursos do FGTS disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas



aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas pela Devedora. Tais mudanças podem também ocasionar a inadimplência daqueles compradores que, adquirindo o respectivo imóvel na planta, não têm recursos próprios para quitar a parcela referente à escritura por ocasião da entrega da unidade, caso o financiamento esperado não venha a ser aprovado pela instituição financeira, o que poderá resultar em efeitos adversos sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamento. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentar, os resultados da Devedora poderão ser afetados***

As instituições financeiras não têm como padrão conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade imobiliária adquirida por seus clientes. Como consequência, o cliente contrata diretamente da Devedora parte do valor não financiado por terceiros. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, taxa de juros, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, a sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

O nível de inadimplência dos clientes pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderá ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá vir a afetar adversamente o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

**g.7) Riscos relacionados aos setores da economia em que a Devedora atua**

***A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos imobiliários, incorporação, construção e venda de imóveis residenciais***

A Devedora se dedica ao desenvolvimento de loteamento, incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas de nossos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora poderão ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

**(i)** A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;

**(ii)** A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;

**(iii)** A Devedora pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;

**(iv)** O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado pode ficar abaixo do esperado, inclusive em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil ou alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;

**(v)** O preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o estimado;



**(vi)** Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;

**(vii)** Alguns terrenos que a Devedora já tem compromissados para o desenvolvimento de incorporação e/ou loteamento urbano ou atualmente sob opção de compras podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;

**(viii)** A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;

**(ix)** A margem de lucro da Devedora pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas;

**(x)** As garantias de cinco anos prestadas pela Devedora em relação a defeitos estruturais, conforme previsto na legislação aplicável, podem vir a ser exigidas; e

**(xi)** Problemas com os empreendimentos imobiliários realizados pela Devedora, diretamente ou por meio de suas subsidiárias, individualmente ou associadas a consórcios e parcerias, que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que a Devedora utiliza em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras da Devedora, bem como a sujeitar ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil.

A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, e consequentemente dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua 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 de modo que a Devedora pode perder posição no mercado em certas circunstâncias. Os principais fatores competitivos no ramo do mercado imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadoras e construtoras residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, (iii) na tomada de recursos financeiros para loteamentos urbanos e mesmo 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 imobiliário no Brasil nos próximos anos, inclusive nas Faixas 2 e 3 do programa Minha Casa, Minha Vida ou no segmento de empreendimentos residenciais populares em geral, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderá prejudicar a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, causando, ainda, a perda de sua posição no mercado.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais.

Além disso, os concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e podem estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

***A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e a alteração das condições de mercado e aumento no preço de terrenos poderão elevar seu custo de vendas e diminuir seu lucro***

O crescimento da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, inclusive mediante exercício de opção de compra. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras e/ou construtoras



entrarem no setor brasileiro de incorporação ou loteamento de empreendimentos residenciais do segmento econômico ou aumentarem suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do incremento da demanda ou da diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados e de formalizar os contratos de opção de compra por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios. Adicionalmente, há a possibilidade de que a Devedora encontre dificuldades operacionais em novas regiões, já que não possui histórico de expansão geográfica, e, ainda, de as margens de rentabilidade nessas novas localidades serem menores do que o esperado, inviabilizando ou tornando não vantajosa para a Devedora a continuidade da expansão, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacional da Devedora.

Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Devedora enfrenta risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão- de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para prospecção e desenvolvimento de loteamentos e incorporação imobiliária residenciais podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Por fim, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou loteamento/incorporação residencial) poderão ser significativos e afetar adversamente o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras***

No programa Minha Casa, Minha Vida, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade da cobrança a cargo da Devedora.

Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

**g.8) Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua**

***As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, que, caso alterada, pode vir a afetar adversamente as atividades da Devedora***

As atividades de empresas do setor imobiliário, como a Devedora, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros. Essas regulamentações afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades



governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais e à fiscalização de órgãos governamentais, tal como o Ministério Público. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos nos projetos da Devedora, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos, assim como incorrer em outros custos. O governo federal, assim como os governos estaduais e municipais, também pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial realizada pela Devedora em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora.

A Devedora não pode assegurar que conseguirá obter e/ou renovar suas licenças, outorgas e autorizações de forma tempestiva. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as licenças e alvarás, poderão levar à interrupção ou ao cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou dos projetos da Devedora, a penalidades administrativas e criminais ou a multas, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, reputação, atividades e negócios da Devedora. Ainda, tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de atraso na geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma adversa.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira adversa a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora***

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado ("IVA"). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. O aumento de alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes da Devedora, podem vir a aumentar o preço final pago pelos clientes, reduzindo a demanda pelos empreendimentos e/ou afetando as margens de lucro da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***Risco de não conformidade com normas internacionais de divulgação de sustentabilidade***

A Devedora poderá enfrentar riscos relacionados à implementação inadequada das normas internacionais, especificamente IFRS S1 (Requisitos Gerais de Divulgação de Sustentabilidade Financeira) e IFRS S2 (Divulgações Relacionadas ao Clima), emitidas pela *International Sustainability Standards Board* (ISSB).

A não implementação de forma adequada, incluindo o não cumprimento integral das exigências de divulgação ou a insuficiência no mapeamento de riscos e impactos materiais exigidos pelas normas, poderá comprometer a qualidade e a confiabilidade das informações prestadas ao mercado.

Tal situação pode gerar impactos reputacionais ou questionamentos por parte de órgãos reguladores, caso a adesão às normas venha a ser exigida por regulamentação futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



**g.9) Riscos relacionados a questões sociais**

***Considerando-se o longo período para a conclusão de empreendimentos, a Devedora pode enfrentar incertezas econômicas***

Um empreendimento de parcelamento do solo e incorporação imobiliária pode levar até aproximadamente 48 meses para ser finalizado, contando o prazo de legalização, construção e comercialização, que pode variar a depender da complexidade do projeto, dependendo do tipo de produto. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia ocasionando desempregos a rentabilidade da Devedora pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

**g.10) Riscos relacionados questões ambientais**

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

As operações da Devedora, bem como de suas subsidiárias, estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos da Devedora ou, ainda, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de prospecção e desenvolvimento de loteamentos urbanos, incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Adicionalmente, existe ainda a possibilidade de as leis de caráter ambiental e urbanístico serem alteradas após a aquisição ou assinatura do contrato de opção de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode incorrer em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Devedora e resultados estimados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

***A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais***

A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Devedora ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Considerando que há possibilidade de advir legislação ou regulamentação ambiental mais severa no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de *compliance* ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras.

Ademais, atrasos ou indeferimentos por parte dos órgãos ambientais licenciadores na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa. Caso a Devedora ou suas controladas falhem em cumprir a regulamentação a aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Na qualidade de desenvolvedora de empreendimentos imobiliários, a Devedora pode ser responsabilizada por medidas de gerenciamento ambiental, tais como investigações, remediação e monitoramentos, relacionados à presença de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos respectivos terrenos. Independentemente de dolo ou culpa, a legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. A Devedora pode, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados a irregularidades ambientais e ocasionados por essas substâncias que ocorram em tais terrenos ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade da Devedora.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isentas, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou



levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Decisões desfavoráveis em inquéritos, autos de infração e ações judiciais de cunho ambiental podem causar efeitos adversos para a Devedora***

A Devedora pode ser ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos lhe serão favoráveis, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, que impeçam a realização dos seus projetos inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios, na reputação e na situação financeira da Devedora.

Para informações adicionais sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais de cunho ambiental, vide os itens 4.4 a 4.6 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

**g.11) Riscos relacionados a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição**

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Devedora e de suas controladas, o que poderia, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente os seus resultados operacionais. Adicionalmente, condições climáticas adversas podem levar ao adiamento dos cronogramas de execução das obras e investimentos nos seus empreendimentos, o que pode impactar negativamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

**g.12) Demais riscos relacionados à Devedora**

***A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Devedora***

Ao longo das últimas quatro décadas, a moeda brasileira tem oscilado fortemente em relação ao dólar e outras moedas fortes estrangeiras. Como resultado, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e políticas de taxa de câmbio, incluindo desvalorizações de moeda, minidesvalorizações periódicas, taxa de câmbio flutuante sistemas de mercado, controles de câmbio e mercados de dupla taxa de câmbio. Desde 1999, o Governo Brasileiro adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, a Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios, a situação financeira, o resultado das operações da Devedora, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;



- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados***

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, bem como de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

***Qualquer rebaixamento da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço dos valores mobiliários da Devedora***

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente.

Poderão ocorrer outros rebaixamentos no caso do prolongamento ou do agravamento da atual situação brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente a avaliação e precificação de valores mobiliários de emissão da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

***A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Devedora***

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o real e o dólar e outras moedas.



Em 29 de dezembro de 2023 a taxa de câmbio era de R$ 4,84, porém em 30 de dezembro de 2024, aumentou para R$ 6,19. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do real frente ao dólar e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos da Devedora. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. A Devedora não exerce quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e as suas perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

**h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

***A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora***

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios e a própria condição financeira da Emissora e/ou da Devedora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Alterações na política monetária e nas taxas de juros***

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Investidores de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

***Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora***

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas.

Foi aprovada uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguirá três tributos federais -IPI, PIS e COFINS, ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação do Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) que incidirão sobre o consumo. A Devedora não pode assegurar que mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que



se submete a Devedora, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

Atualmente, a Devedora se beneficia do incentivo referente ao regime especial de tributação (RET), instituído pelas Leis nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, editada pelas Leis nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019 e 12.024, de 27 de agosto de 2009, bem como isenções de ISS, incidentes sobre a construção dos empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, com projetos aprovados e declarados de interesse social destinados à população de baixa renda, Nos Municípios de São Jose do Rio Preto, Lins, Tatuí e Cianorte.

O regime especial de tributação (RET) submete a construtora e/ou a incorporadora ao pagamento de 4% da receita mensal da incorporação, representativo do pagamento mensal unificado do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ, PIS/PASEP, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e COFINS. A Lei 14.620, de 13 de julho de 2023, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, disciplinada pela instrução normativa RFB nº 2179 de 05 de março de 2024, por meio do art. 31, reestabeleceu a alíquota de 1% para o Regime Especial de Tributação aplicável às vendas de imóveis residenciais de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, para as operações de comercialização dos imóveis para as famílias que possuam renda bruta familiar até R$ 2.850,00.

A Companhia não pode assegurar que o RET bem como as isenções de ISS e outros benefícios fiscais eventualmente usufruídos pela Companhia, serão mantidos ou renovados. Se por motivo de alteração legislativa o RET e as isenções de ISS forem revogados, a Companhia passará a estar sujeita a maior carga tributária. A modificação do perfil de renda dos clientes da Companhia poderá, igualmente, impactar na alíquota tributária aplicável aos negócios da Companhia, podendo esta se sujeitar a uma alíquota de 4% a título de RET ao invés da então predominante da alíquota de 1% às famílias do Faixa Urbano 1. Ademais, se esses benefícios fiscais não forem renovados ou se nossos benefícios fiscais forem modificados, limitados, suspensos ou revogados, nossos negócios e condição financeira poderão ser adversamente afetados como resultado do aumento da carga tributária. Para garantir a continuidade desses incentivos durante o longo prazo, a Companhia deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo.

Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados. Caso a Companhia não consiga cumprir parte ou a totalidade das obrigações, nossos incentivos fiscais ou até autorizações de operação poderão ser suspensos, revistos ou cancelados, inclusive por decisão judicial e/ou administrativa, e poderemos ainda ser obrigados a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades, o que teria um efeito adverso relevante para nós. Além disso, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, tratamento tributário mais oneroso às atividades da Companhia. Tais medidas poderão afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais

Caso os incentivos fiscais sejam alterados ou expirem e a Pacaembu não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos para a Companhia em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Pacaembu poderá ser igualmente afetada de maneira relevante e adversa.

A Companhia está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Companhia podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Companhia não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às suas posições fiscais pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Companhia. Os resultados poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior



***Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora***

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, e consequentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

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

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

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI***

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



***Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, e afetar, direta ou indiretamente a Devedora, e consequentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

***Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil***

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

***Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.



Em 5 de novembro de 2024, Donald J. Trump foi eleito para um segundo mandato não consecutivo como o 47º presidente dos Estados Unidos. Embora os efeitos específicos no Brasil e na América Latina permaneçam incertos, mudanças antecipadas na economia e na política externa dos Estados Unidos podem influenciar a dinâmica do mercado global, a confiança dos investidores e os fluxos de capital para mercados emergentes.

O novo governo dos Estados Unidos vem implementando políticas protecionistas, incluindo a imposição de tarifas sobre uma série de produtos de diversos países, tais como China, União Europeia e Brasil. Entre outras medidas, o governo norte-americano anunciou recentemente uma tarifa de 50% sobre importações brasileiras, incluindo bens industrializados, commodities e produtos agrícolas, a qual entrou em vigor, sujeita a certas exceções, em 1 de agosto de 2025. Além disso, os Estados Unidos mantêm programas de sanções internacionais com alcance extraterritorial, como o *Global Magnitsky Human Rights Accountability Act* ("Magnitsky Act"), que foram recentemente aplicados a determinados indivíduos brasileiros. Essas medidas contribuíram para o aumento das tensões geopolíticas, maior volatilidade nos mercados e maior incerteza em relação ao comércio internacional e aos fluxos de capitais, podendo resultar em uma desaceleração do comércio e da atividade econômica globais. Não temos controle nem podemos prever os efeitos do atual governo norte-americano e de suas políticas, que podem afetar de forma relevante e adversa nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A Devedora não pode assegurar que não haverá um agravamento desta guerra comercial nos próximos meses, bem como o surgimento de novas barreiras comerciais potencializando os riscos supracitados, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados.

Além disso, as crises em outros países de mercados emergentes podem diminuir o interesse de investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros. Esses eventos podem afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários da Devedora, restringir seu acesso aos mercados de capitais e comprometer sua capacidade de financiar as operações no futuro com termos favoráveis ou independentemente dos termos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor





**5.1 Cronograma tentativo 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, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

| # | Eventos | Data Prevista[1][3] |
|---|---|---|
| **1** | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.<br>Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta.<br>Disponibilização do Prospecto Preliminar. | 12/11/2025 |
| **2** | Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*). | 14/11/2025 |
| **3** | Início do Período de Reserva. | 19/11/2025 |
| **4** | Divulgação de Comunicado ao Mercado de modificação da Oferta.<br>Republicação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta.<br>Abertura do Período de Desistência. | 03/12/2025 |
| **5** | Encerramento do Período de Reserva. | 09/12/2025 |
| **6** | Encerramento do Período de Desistência. | 10/12/2025 |
| **7** | Procedimento de Alocação. | 10/12/2025 |
| **8** | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.<br>Divulgação do Anúncio de Início. [3]<br>Divulgação deste Prospecto Definitivo. [2] | 11/12/2025 |
| **9** | Alocação das Ordens de Investimento. | 15/12/2025 |
| **10** | Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI. | 15/12/2025 |
| **11** | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento. [3] | Até 180 dias corridos da divulgação do Anúncio de Início |

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

**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 DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Em 3 de dezembro de 2025, foram disponibilizados nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Definitivo, um "*Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Comunicado ao Mercado"), bem como nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, para: **(i)** modificar o Procedimento de Alocação dos CRI, de forma a excluir a previsão de que a taxa da remuneração aplicável aos CRI seria definida mediante verificação junto aos Investidores durante o procedimento de *bookbuilding*; sendo assim, os Juros Remuneratórios dos CRI, e por consequência, das Debêntures, passaram a ser fixos e equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br); **(ii)** alterar o cronograma da Oferta, a fim de refletir a abertura do Período de Desistência da Oferta (conforme definido abaixo), sendo que o cronograma da Oferta deve ser considerado conforme previsto acima, de modo a consignar



a divulgação do Comunicado ao Mercado e das novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; e **(iii)** incluir: **(a)** no âmbito dos Anexos II, III e IV do Prospecto Preliminar, respectivamente o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" e o "*Primeiro Aditamento ao 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*", todos celebrados em 3 de dezembro de 2025, para refletir os ajustes acima mencionados; e **(b)** no âmbito do Anexo I do Prospecto Preliminar, a RCA 03/12/2025 (conforme definido abaixo).

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado, em cumprimento ao disposto no parágrafo 1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que aderiram à Oferta, mediante envio de documento de aceitação, foram comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta, para confirmassem até às 10 horas do dia 10 de novembro de 2025 ("Período de Desistência"), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, ter informado sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, sendo que, presumiu-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

Caso o Investidor tenha efetuado o pagamento do preço de integralização e optado por aderir ao Período de Desistência, referido preço de integralização foi devolvido, com o consequente cancelamento da Ordem da Investimento enviada pelo respectivo Investidor, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Comunicado ao Mercado.

**(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 pelo coordenador 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.**

***(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação***

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta, e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta descritas no item 7.3 da seção *"7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta"* deste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

Conforme cronograma tentativo descrito no item 5.1 acima, o Período de Reserva teve início em 19 de novembro de 2025 e se encerrou em 09 de dezembro de 2025. **Para mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção "*8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*" deste Prospecto.**

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.

Não houve distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que o regime de Garantia Firme abarca o montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

**Critério de Rateio.** Como, na data do Procedimento de Alocação, foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade de CRI incialmente ofertada, não houve rateio operacionalizado pelo Coordenador Líder. Caso houvesse rateio, todos os Pedidos de Reserva admitidos seriam rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações.



Se necessário, o resultado do rateio seria informado a cada Investidor pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

**Pessoas Vinculadas.** Foi 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, foram consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deveria ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento nos termos descritos abaixo, as seguintes pessoas: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, administradores do Coordenador Líder, da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles Controladas direta ou indiretamente; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Participantes Especiais; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do inciso XVI, do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deveria ter informado em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas não se aplica **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e **(ii)** aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja 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.

Tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representar até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

***(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso***

**Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis,* desde a Primeira Data da Integralização ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou (**4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as



Debêntures) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160. A aplicação de deságio poderá afetar o Comissionamento do Coordenador Líder, conforme descrito no item 14.2 da Seção "14. Contrato de Distribuição de valores mobiliários", na página 90 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que, não haverá alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

Os Investidores integralizarão os CRI à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

A integralização será realizada via B3, preferencialmente em uma única data, na Primeira Data de Integralização dos CRI.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder. Os CRI serão objeto de distribuição pública e poderão ser distribuídos e/ou colocados pelo seu Preço de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160, assim como o disposto nos Documentos da Operação.

Os CRI serão depositados:

**(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3;

**(ii)** observado o público-alvo, para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e em consonância com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160.

***(iii) distribuição junto ao público investidor em geral***

Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados; e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito no artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição") e será fixado nos seguintes termos:

**(a)** a Oferta terá como público-alvo, exclusivamente, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional, sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim definidas pelo artigo 1º da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou o inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160;

**(b)** a Oferta estará a mercado a partir da data em que o Aviso ao Mercado for divulgado, dando ampla divulgação do Prospecto Preliminar e à Lâmina da Oferta, nos termos do artigo 57, caput e parágrafo 1º da Resolução CVM 160 ("Oferta a Mercado"). Nessa hipótese, tendo em vista que a Oferta será submetida ao registro automático na CVM e contará com o uso de Prospecto Preliminar e Lâmina, estes devem estar disponíveis nos mesmos locais elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160 para os potenciais investidores por, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para o recebimento de reserva, nos termos do §2º do artigo 57 da Resolução CVM 160;

**(c)** a Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Devedora e/ou Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

**(d)** a Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se indicadas na Seção 14 "*Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*" na página 87 deste Prospecto;

**(e)** nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição terá início após, cumulativamente, **(i)** a obtenção do registro da Oferta na CVM, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 160; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto



Definitivo para os Investidores, sendo certo que o período de distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");

**(f)** a subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo certo que os Investidores deverão enviar o Pedido de Reserva (conforme definido abaixo), que serão subscritos até o Dia Útil anterior à data em que será realizado o Procedimento de Alocação;

**(g)** o encerramento da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou **(ii)** distribuição da totalidade dos CRI;

**(h)** o Coordenador Líder organizará a colocação dos CRI perante os Investidores que desejarem efetuar investimentos nos CRI, a seu exclusivo critério, de forma discricionária, levando-se em consideração a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros investidores, fundos de investimento e pessoas físicas e jurídicas, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, desde que tais investidores estejam de acordo com as políticas e parâmetros internos do Coordenador Líder de aceitação de cliente;

**(i)** não haverá lote suplementar de CRI no âmbito da Oferta;

**(j)** não será constituído fundo de sustentação de liquidez. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário;

**(k)** o Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar os Participantes Especiais para participar da Emissão. Tal decisão não implicará qualquer ônus ou pagamento de comissões e despesas adicionais, de qualquer espécie, pela Devedora perante o Coordenador Líder ou perante qualquer Participante Especial, além daquelas descritas na Cláusula 7.1 do Contrato de Distribuição;

**(l)** a decisão sobre a participação de cada Participante Especial é de responsabilidade individual e exclusiva de cada Participante Especial, com base no seu entendimento e/ou de seus assessores legais, em relação a todos os aspectos relacionados à operação, tais como aprovação de crédito, estrutura da operação, garantias e documentação utilizada. Não há qualquer vínculo de solidariedade ou coobrigação entre o Coordenador Líder perante a Emissora ou a Devedora, ficando cada um responsável pelos respectivos atos e omissões; e

**(m)** adesão dos Participantes Especiais à Oferta se dará mediante celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

**Para mais informações acerca do público-alvo, veja o item "2.4. Identificação do público-alvo", na página 5 deste Prospecto.**

***(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador em decorrência da prestação de garantia***

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente: (i) venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI, a revenda poderá ser feita após a divulgação do Anúncio de Encerramento e pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável, conforme descritas no item (iii) acima.

***(v) 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.

***(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral***

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

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, tendo em vista que a Oferta será realizada por meio do rito de registro automático, sua eventual revogação prescinde de manifestação da SRE da CVM e o comunicado ao mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por



meio do “Sistema SRE”, dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo art. 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

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

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar o cancelamento ou modificação da Oferta.

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

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

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

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

**Para mais informações sobre suspensão e cancelamento da Oferta, veja o item 7.3. da seção “7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 67 deste Prospecto.**

**Vedação à Negociação**. A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção “7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários”.

Ademais, conforme indicadas na Seção “*7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*” deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Seção “*7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*” do presente Prospecto.



## 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 Pessôa | 1 | 0,001 | 0 | 0 |
| Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello | 1 | 0,001 | 0 | 0 |
| VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda. | 99.998 | 99,998 | 11 | 100 |
| **TOTAL** | 100.000 | 100 | 11 | 100 |

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

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



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

**LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

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

Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados; e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, 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 nos CRI são inadequados aos investidores que: (i) não se enquadrem nas definições de Investidor; (ii) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr riscos de crédito relacionados ao setor imobiliário, bem como não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu mercado de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*" NA PÁGINA 22 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

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

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

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

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

**Para mais informações sobre suspensão e cancelamento da Oferta, veja o item 5.1., "b", "vi" da seção "5. Cronograma", na página 60 desse Prospecto.**



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, 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 na seção 14 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 foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

### 8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou à 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 foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme a ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, nos termos do parágrafo sexto do artigo 27 do estatuto social da Emissora, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a sua vinculação à Operação de Securitização, foram realizadas com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Devedora em reunião realizada em 11 de novembro de 2025, nos termos do artigo 33, inciso (xxii), do Estatuto Social da Devedora, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 27 de novembro de 2025, sob o nº 422.954/25-1 ("RCA da Devedora"), conforme rerratificada pelas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada no dia 3 de dezembro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 10 de dezembro de 2025, sob o nº 1.422.783/25-0 ("RCA 03/12/2025" e, em conjunto com a RCA da Devedora, "RCAs da Devedora").

### 8.4. Regime de distribuição

A distribuição da Oferta ocorrerá em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, na primeira Data de Integralização, prestada pelo Coordenador Líder, desde que satisfeitas as condições previstas no Contrato de Distribuição ("Garantia Firme"). **Para mais informações acerca da garantia firme, veja a seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" na página 87 deste Prospecto.**

*Contratação de Participantes Especiais*. O Coordenador Líder poderá, 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 60 e 87 deste Prospecto, respectivamente.**

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

**Coleta de Intenções de Investimento.** A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder iniciou a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, consequentemente, pelas Debêntures ("Procedimento de Alocação").



A intenção de realização do Procedimento de Alocação foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

**Período e Pedido de Reserva.** Após o início da Oferta a Mercado, observado o disposto na Cláusula 4.2.3 do Contrato de Distribuição, e até a data estipulada no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável e, na data de realização do Procedimento de Alocação, os Investidores interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta foi devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva a quantidade de CRI que desejam subscrever.

Conforme disposto acima, a Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

Os Investidores indicaram na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso, a quantidade de CRI que desejam subscrever. Ainda, a Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva deverão **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; 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.

O Coordenador Líder pôde convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de Alocação, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva ou, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

**Critério de Rateio.** Como, na data do Procedimento de Alocação, foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade de CRI incialmente ofertada, não houve rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder.

**Para mais informações sobre os critérios de rateio, veja o item 5.1, "b", item "i" da Seção "5. Cronograma", a partir da página 60 deste Prospecto.**

**8.6. Formador de Mercado**

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder 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, 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. Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

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

**8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

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**

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor da Oferta no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO, VEJA A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**





**9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados**

Não aplicável, tendo em vista que não será admitido o acréscimo, a remoção ou a substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram, nem serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela 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 suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Do mesmo modo, as Debêntures não contarão com qualquer tipo de garantia, seja real ou fidejussória.

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

Não aplicável, tendo em vista que 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 Investidores 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 Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos"), na qualidade de administradora da Conta Centralizadora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.





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

A emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, possui as seguintes características relevantes:

**a) Número de direitos creditórios adquiridos e valor total**

Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão.

A Devedora emitirá debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de sua 3ª (terceira) emissão, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures. O valor total da Emissão de Debêntures será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das Debêntures").

**b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos**

Atualização Monetária

As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.

Juros Remuneratórios

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente).

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

Onde:

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme aplicável, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n, sendo 'k' um número inteiro;

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

p = 100,00 (cem inteiros);

TDIk = Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{dk}{252}} - 1$$



DIk = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 1 (um) Dia Útil que antecedem a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme as datas dos fluxogramas de pagamentos constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme indicado no Anexo VII a Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"):

**c) Prazos de vencimento dos créditos**

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento das Debêntures será de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures").

**d) Períodos de amortização**

Amortização Programada. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures ("Data de Amortização"), conforme indicado no Anexo VII a Escritura de Emissão de Debêntures.

Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora poderá realizar, a partir de 15 de junho de 2028, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, independentemente da anuência da Debenturista ou dos Investidores de CRI, mediante comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ("Amortização Extraordinária Facultativa").

Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta



centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

Onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**e) Finalidade dos créditos**

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão de Debêntures serão destinados pela Devedora diretamente e/ou por Sociedades Investidas, até a data de vencimento dos CRI, em 16 de dezembro de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora e neste Prospecto. **Para mais informações acerca da destinação de recursos, consultar a Seção "3. Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.**

Adicionalmente, a Devedora declarou no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, controlada de quaisquer dessas entidades.

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

Não serão constituídas quaisquer garantias vinculadas aos CRI e/ou às Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, por meio da CCI, não foram cedidas à Securitizadora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

**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 decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.



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

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, através da CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Emissora.

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

O pagamento da remuneração das Debêntures será realizado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme exposto no item 10.1, "b" acima.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, pré-pagamento ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.

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

**10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais**

Contudo, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, 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, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.



**10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados**

As hipóteses de resgate antecipado, amortização extraordinária facultativa, resgate antecipado por oferta de resgate e vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na Seção "*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*" 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 Total das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar, a partir de 15 de junho de 2028, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Investidores de CRI, mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures").

Valor do Resgate Antecipado Total das Debêntures. Em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao recebimento **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

Onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Observado o disposto acima, o Resgate Antecipado Facultativo, somente será realizado mediante envio de comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo resgate, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso, calculada pela Emissora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, deverão ser obrigatoriamente canceladas.

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



**10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios**

*Agente Fiduciário*

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário:

**(i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores de CRI;

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Investidores de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto a Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

**(ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

**(x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora;

**(xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;

**(xii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

**(xiii)** comparecer às Assembleias Especiais de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xiv)** manter atualizada a relação de Investidores de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e o Escriturador;

**(xv)** fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xvi)** comunicar aos Investidores de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias, caso aplicável, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;

**(xvii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(xviii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização;



**(xix)** promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

**(xx)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado no Termo de Securitização;

**(xxi)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures;

**(xxii)** verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que as Debêntures não sejam cedidas a terceiros;

**(xxiii)** fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;

**(xxiv)** disponibilizar o saldo devedor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website; e

**(xxv)** 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 o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

*Custodiante*

A **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULO 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 ("VERT DTVM"), na qualidade de instituição custodiante, será responsável pela custódia da Emissão de CCI, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931. Nesse sentido, a Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e **(2)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures ("Documentos Comprobatórios do Lastro").

*Escriturador*

A VERT DTVM, qualificada acima, atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

*Agente de Liquidação*

A VERT DTVM, qualificada acima ("Agente de Liquidação"), foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores de CRI, executados por meio da B3.

*Agência de Classificação de Risco dos CRI*

A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores de CRI: (i) Moody's Local BR Agência de Classificação de Riscos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e (iii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

*Auditores Independentes da Emissora*

A **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade 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, foi contratada pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar o Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção "*2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos*".

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Investidores de CRI em Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada para esse fim.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, 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 Investidores de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário e de seu saldo, conforme o caso, aos Investidores de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos 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 pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesas.

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

Em caso de falências e recuperação, por se tratar de evento de vencimento antecipado automático, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI, devendo a Emissora efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.

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

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. "b" deste Prospecto.

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

A Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

A Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

O Custodiante assinará a declaração constante do Anexo I ao Termo de Securitização.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.



PACAEMBU

## 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**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes (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 10.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, 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**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes (os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora).



## 12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

**12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas**

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para a emissão dos CRI. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 02514-3, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.516.192, tendo como principais atividades **(i)** o desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias de imóveis próprios ou de terceiros; **(ii)** a compra e venda de imóveis próprios; **(iii)** desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora ; e **(iv)** a participação em outras sociedades.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

*Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários*. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos; Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; Eventos de Vencimento Antecipado; e Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e neste Prospecto Definitivo.

**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, elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e as normas e regulamentações editadas pela CVM, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e as informações financeiras individuais, elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações financeiras intermediárias consolidadas, elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 encontram-se também incorporadas por referência ao presente Prospecto.

**Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações financeiras trimestrais individuais e consolidadas da Devedora, veja o item 15.3 da Seção "*15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo*", na página 93 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 da Devedora*

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, e patrimônio líquido, e indicam **(i)** a posição em 30 de setembro de 2025; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos líquidos de R$ 193.094.610,61 (cento e noventa e três milhões, noventa e quatro mil, seiscentos e dez reais e sessenta e um centavos), que a Devedora receberá com a emissão das Debêntures.

As informações abaixo, referentes à coluna "*Efetivo*", foram extraídas das Informações Trimestrais – ITR da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporada por referência a este Prospecto.



| | Em 30 de setembro de 2025 | |
|---|---|---|
| | Efetivo | Ajustado[1] |
| **Informações Financeiras** | *(em R$ milhares)* | *(em R$ milhares)* |
| Empréstimos e financiamentos – Circulante | **69.707** | **69.707** |
| Empréstimos e financiamentos – Não Circulante | **405.838** | **605.838** |
| **Total do Patrimônio Líquido** | **870.025** | **870.025** |
| **Total da Capitalização** [2] | **1.345.570** | **1.545.570** |

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página 90 deste Prospecto, no valor de R$ 6.905.389,39 (seis milhões, novecentos e cinco mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e nove centavos) perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 193.094.610,61 (cento e noventa e três milhões, noventa e quatro mil, seiscentos e dez reais e sessenta e um centavos).

(2) A capitalização total é a soma dos Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora.

**Para mais informações relacionadas à capacidade de pagamento dos compromissos financeiros da Devedora, ver seção "*2.1 Condições Financeiras e Patrimoniais*" do Formulário de Referência e as demonstrações financeiras e Informações Trimestrais – ITR da Devedora, e respectivas notas explicativas.**

*Índices Financeiros da Devedora*

Os recursos líquidos que a Devedora receberá com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção *"14. Contrato de distribuição de valores mobiliários"*, na página 90 deste Prospecto) apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos nos seguintes índices financeiros da Devedora: **(i)** índice de atividade; **(ii)** índices de liquidez; **(iii)** índices de endividamento; e **(iv)** índice de lucratividade

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos acima calculados com base nas Informações Trimestrais – ITR da Devedora relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referências a este Prospecto; e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$ 193.094.610,61 (cento e noventa e três milhões, noventa e quatro mil, seiscentos e dez reais e sessenta e um centavos), que a Devedora irá captar com a emissão das Debêntures, líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14. Contrato de distribuição de valores mobiliários*", na página 90 deste Prospecto:

**(a) índices de atividade**

| | Em 30 de setembro de 2025 | |
|---|---|---|
| | Índice Efetivo | Índice Ajustado |
| Giro do Ativo Total [1] | 1,00 | 0,90 |
| Giro dos Estoques [2] | (0,80) | (0,80) |
| Prazo Médio de Recebimento – dias [3] | 34,85 | 34,85 |
| Prazo Médio de Pagamento – dias [4] | (33,50) | (33,50) |

(1) Receita Líquida dividida pelo Ativo total.

(2) Estoque Inicial mais Compras (Custo do produto vendido menos o estoque inicial mais o estoque final) menos Estoque Final, dividido pelo Estoque médio (Estoque inicial dividido pelo Estoque Final).

(3) Contas a receber (circulante e não circulante) vezes a quantidade dias, (90 dias) dividido pela Receita Líquida.

(4) Fornecedores (circulante e não circulante) vezes a quantidade dias (90 dias), dividido pelas Compras (Custo do produto vendido menos o estoque inicial mais o estoque final).

**(b) índices de liquidez**

| | Em 30 de setembro de 2025 | |
|---|---|---|
| | Índice Efetivo | Índice Ajustado |
| Capital Circulante Líquido – R$ mil [1] | 1.073.248 | 1.266.343 |
| Corrente [2] | 3,81 | 4,31 |
| Seca [3] | 2,92 | 3,43 |
| Imediata [4] | 1,19 | 1,70 |
| Geral [5] | 2,00 | 1,80 |

(1) Ativo circulante menos Passivo circulante.

(2) Ativo circulante dividido pelo Passivo circulante.



(3) Ativo circulante menos Estoques (circulante), dividido pelo Passivo circulante.

(4) Caixa e Equivalentes de Caixa, dividido pelo Passivo circulante.

(5) Ativo circulante mais o Ativo não circulante, dividido pelo Passivo Circulante mais Passivo Não Circulante.

### (c) índices e medições de endividamento

| | Em 30 de setembro de 2025 | |
|---|---|---|
| | **Índice Efetivo** | **Índice Ajustado** |
| Geral (1) | 27,28% | 34,89% |
| Grau de Endividamento (2) | 54,66% | 77,65% |
| Composição de Endividamento (3) | 14,66% | 10,32% |
| Índice de Cobertura de Juros (4) | 8,29 | 8,29 |
| Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos (5) | 1,77 | 0,40 |

(1) Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante e não circulante), dividido pelo Ativo Total.

(2) Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante e não circulante), dividido pelo Patrimônio Líquido.

(3) Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante) dividido pelo Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante e não circulante).

(4) EBITDA Ajustado dividido pelas Despesas com Juros. A Devedora considera o EBITDA Ajustado e Índice de Cobertura de Juros como medições não contábeis, conforme item 17 deste Prospecto Definitivo.

(5) Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (circulante e não circulante), dividido pelo EBITDA Ajustado. A Devedora considera o EBITDA Ajustado e Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos como medições não contábeis, conforme item 17 deste Prospecto Definitivo.

### (d) índices e medições de lucratividade

| | Em 30 de setembro de 2025 | |
|---|---|---|
| | **Índice Efetivo** | **Índice Ajustado** |
| Retorno sobre Ativo (1) | 14,6% | 13,2% |
| ROE (2) | 43,4% | 29,28% |
| Giro do Ativo Total (3) | 107,8% | 94,6% |
| Margem Bruta (4) | 30,1% | 30,1% |
| Margem Operacional (5) | 15,9% | 15,9% |
| Margem Líquida (6) | 14,6% | 14,6% |

(1) Lucro Líquido dividido pelo Ativo Total.

(2) A Devedora considera o ROE como uma medição não contábil, conforme item 17 deste Prospecto Definitivo.

(3) Receita Líquida dividida pelo Ativo Total em 31 de dezembro de 2024 mais o Ativo Total em 31 de março de 2025 dividido por dois.

(4) Lucro bruto dividido pela Receita Líquida.

(5) Lucro operacional antes do Imposto de Renda e Contribuição Social dividido pela Receita Líquida.

(6) Lucro líquido dividido pela Receita Líquida.

**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 com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria "A", a apresentação de tais informações é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto.

Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 28 deste Prospecto.

**Para mais informações sobre os Formulários de Referência da Devedora, veja o item 15.1 da Seção *"15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos".***



## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSES

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder 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.**

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do Coordenador Líder em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta, 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/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.

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente nas seguintes transações:

- Prestação de serviços de cash management relacionados a pagamentos, recebimentos, depósitos à vista, aplicação automática, conta garantida e meios de pagamento totalizando aproximadamente R$ 33 milhões (trinta e três milhões de reais) em 2024; e

- Atuação como coordenador líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 287ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastrados em créditos imobiliários devidos pela Devedora no volume de R$250 milhões (duzentos e cinquenta milhões de reais).

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento da Devedora e/ou com sociedades de seu respectivo grupo econômico que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta nos 12 (doze) meses que antecederam a data deste Prospecto.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora 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.







Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela 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.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "14.2" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Coordenador Líder e a Devedora 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 Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário**

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

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador**

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

O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação**

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



O Coordenador Líder e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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

**Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

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









**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 pelo coordenador 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, o cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, está condicionado ao atendimento cumulativo, das seguintes condições precedentes, até a data de obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, ("Condições Precedentes"), observado que na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes por ato ou fato atribuível à Devedora e/ou à Emissora, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, nas seguintes hipóteses:

**(a)** fornecimento, em tempo hábil, pelas Partes, de todos os documentos e informações necessários à elaboração dos Documentos da Operação, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, as quais deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir a divulgação dos Documentos da Operação aos Investidores, observado que qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, para que eles decidam acerca da continuidade dos serviços aqui delimitados;

**(b)** negociação, preparação, formalização e registros, conforme o caso, da documentação necessária para a efetivação da Emissão e da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, à Emissora e aos Assessores Legais (conforme definido abaixo) e em conformidade com a legislação aplicável, incluindo, sem limitação: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 e do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vi)** o prospecto definitivo, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160; **(viii)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação");

**(c)** registro para distribuição e negociação dos CRI junto à B3, devendo a Emissora e a Devedora entregarem, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridos pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação dos CRI, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;

**(d)** elaboração e formalização da Escritura de Emissão das Debêntures em termos aceitáveis ao Coordenador Líder;

**(e)** disponibilização em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores das atas das RCAs da Devedora que deliberaram pela aprovação da Emissão das Debêntures, nos termos da legislação aplicável, bem como seu arquivamento na JUCESP;

**(f)** obtenção e/ou cumprimento, por parte da Emissora e da Devedora, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação dos negócios jurídicos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos que a formalizam;

**(g)** obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a AAA (ou equivalente), a ser fornecido pela Agência de Classificação de Risco, contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora fornecerem informações à Agência de Classificação de Risco com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

**(h)** recebimento, em termos satisfatórios à Emissora e ao Coordenador Líder, de opiniões legais elaboradas pelos assessores legais da Emissão no dia da liquidação da Oferta ("Assessores Legais" e "Opiniões Legais", respectivamente);



**(i)** encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora ("Auditores Independentes da Devedora"), ao Coordenador Líder, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora, em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, preparadas e apresentadas de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Norma Brasileira de Contabilidade – CTA nº 23 aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, em português, acerca da consistência entre as informações contábeis da Devedora, todas constantes dos Prospectos, e as informações financeiras trimestrais findas em 30 de setembro de 2025 da Devedora;

**(j)** formalização da conclusão do processo de *back-up,* previamente ao início do *roadshow*, e do *circle up*, previamente à divulgação dos Prospectos, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

**(k)** recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), incluindo, sem limitação, àquelas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e às informações financeiras trimestrais findas em 30 de setembro de 2025 e em 30 de setembro de 2024, no sentido de que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora aplicáveis e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora aplicáveis;

**(l)** não ocorrência de: **(i)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou da Emissora e/ou de seu controlador; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou pela Emissora e/ou por seu controlador; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Emissora e/ou de seu controlador, e que não tenha sido contestado no prazo legal; **(iv)** requerimento, pela Devedora e/ou pela Emissora e/ou por seu controlador, de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento pelo juízo competente; ou **(v)** apresentação pela Devedora e/ou pela Emissora e/ou por seu controlador de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de homologação judicial deste plano, ou ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Devedora e/ou a Emissora for demandada;

**(m)** inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica e financeira da Devedora e da Emissora;

**(n)** cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, **(i)** da legislação em vigor no tocante à legislação trabalhista e previdenciária, de modo a não incorrer **(a)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, violação de direitos dos silvícolas, utilização ou incentivo ao trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(b)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social"); e **(ii)** da legislação em vigor no tocante à legislação ambiental, aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas, de modo a não incorrer na pratica de quaisquer crimes contra o meio ambiente ("Legislação Ambiental" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental"), incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, conforme aplicável à sua condição de negócios e que seja relevante para a execução das atividades descritas em seu objeto social;

**(o)** inexistência violação, pela Devedora e pela Emissora e/ou por suas controladas, coligadas e controladoras, se aplicável, e quando agindo em nome da Devedora e/ou da Emissora, conforme o caso, seus diretores, administradores e funcionários, **(i)** de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016, conforme alteradas, e, desde que aplicáveis, a *U.S Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e o *UK Bribery Act of 2010* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), conforme aplicável, e **(ii)** de qualquer dispositivo da Legislação Socioambiental, bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;



**(p)** não atuação, pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário em desconformidade com as normas, leis, regras e regulamentos que lhes são aplicáveis que versam sobre **(i)** a Legislação Socioambiental; e **(ii)** atos de corrupção, suborno ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

**(q)** observância pela Devedora e pela Emissora, durante todo o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) e até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, das normas de conduta previstas na Resolução CVM 160 e demais disposições regulamentares aplicáveis;

**(r)** cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, conforme o caso, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data do início da Oferta, conforme o caso, e a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização;

**(s)** envio de declaração de veracidade assinada pela Devedora, nos termos do modelo que consta do Anexo I ao presente Contrato de Distribuição, atestando que, na data de início da Oferta, todas as informações prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora constantes da Escritura de Emissão das Debêntures e do presente Contrato de Distribuição permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas;

**(t)** conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, bem como aos Assessores Legais da auditoria jurídica (*due diligence*) da Devedora e da Emissora no âmbito da estruturação da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

**(u)** realização de *Bringdown Due Diligence* previamente **(i)** à divulgação do Aviso ao Mercado; **(ii)** ao Procedimento de Alocação; e **(iii)** à Data de Liquidação;

**(v)** pagamento da taxa de fiscalização da CVM por parte da Devedora ou da Securitizadora, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação;

**(w)** aprovações de todos os termos e condições da Emissão e da Oferta, inclusive a prestação da garantia firme, pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas do Coordenador Líder;

**(x)** aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Emissora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e a execução da Emissão, nos termos aqui apresentados; e

**(y)** recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, a ser enviado pelos Assessores Legais, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado e atualizado antes da Data de Liquidação.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes por ocasião 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 obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, mediante a expressa concordância dos subscritores dos CRI, 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 à referida Condição Precedente, observado o Comissionamento de Descontinuidade. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, 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.



A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder 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, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

*Adesão Contratual*

O Coordenador Líder pôde, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, desde que tal participação não implicasse qualquer ônus ou pagamento de comissões e despesas adicionais, de qualquer espécie, pela Devedora perante o Coordenador Líder ou perante qualquer participante especial, sendo que, neste caso, foram celebrados os respectivos Termos de Adesão entre o Coordenador Líder e os participantes especiais.

Por meio da celebração dos respectivos Termos de Adesão, os Participantes Especiais aderiram integralmente às disposições do Contrato de Distribuição e outorgar poderes ao Coordenador Líder para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta.

Para mais informações acerca da adesão contratual, veja a seção "2.1. Breve Descrição da Oferta", na página 1 deste Prospecto.

*Regime de Colocação*

Observado o cumprimento cumulativo de todas as obrigações e Condições Precedentes previstas acima e no Contrato de Distribuição, a distribuição pública de Oferta ocorrerá em regime de Garantia Firme exclusivamente para o montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). O exercício da Garantia Firme será realizado pelo Coordenador Líder, até o limite individual.

A Garantia Firme é válida até 30 de dezembro de 2025, podendo ser prorrogada exclusivamente a critério do Coordenador Líder. A obrigação relativa à Garantia Firme pelo Coordenador Líder será exercida desde que: **(i)** seja verificado o cumprimento das Condições Precedentes ou caso tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, mediante comunicação prévia, por escrito, pelo Coordenador Líder, à Devedora; e **(ii)** não se verifique demanda pela totalidade dos CRI por Investidores em conformidade com os demais termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de Alocação, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito.

**Para mais informações acerca do regime de distribuição, veja a seção "8.4. Regime de distribuição" na página 68 deste Prospecto.**

A Devedora entendeu e concordou que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição suspensiva para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e por seus assessores jurídicos, de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas aos Investidores da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Operação.

Fica cada Coordenador Líder autorizado a indicar para contração, por conta e ordem da Devedora, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder ("Contratada") para que preste parte dos serviços descritos no Contrato de Distribuição, permanecendo, todavia, o respectivo Coordenador Líder responsável pelas obrigações assumidas no Contrato de Distribuição. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará a Devedora a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à respectiva Contratada, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à Contratada corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, descrito nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Distribuição, com aplicação da cláusula de *gross up* prevista no Contrato de Distribuição.

A cópia física do Contrato de Distribuição para consulta ou reprodução encontra-se nos endereços abaixo:

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

CNPJ nº 04.845.753/0001-59,

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04.538-132, São Paulo - SP

**14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de**



**subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados**

| Comissões e Despesas (com gross up) | | Montante (em R$) | Custo Unitário por CRI (em R$) | % do Valor Total da Emissão |
|---|---|---|---|---|
| **Custo Total** | **R$** | **6.905.389,39** | **34,5** | **3,4527%** |
| **Despesas Flat** | | | - | 0,0000% |
| **Comissões do Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais [2]** | **R$** | **6.349.323,99** | **31,7** | **3,1747%** |
| Comissão de Coordenação e Estruturação (flat) [1](a) | R$ | 900.000,00 | 4,50 | 0,45% |
| Prêmio de Garantia Firme (flat) [1] (b) | R$ | 100.000,00 | 0,50 | 0,05% |
| Comissão de Distribuição (flat) [1] (c) | R$ | 4.550.000,00 | 22,75 | 2,28% |
| Tributos Sobre o Comissionamento | R$ | 799.323,99 | 4,00 | 0,40% |
| **Registros CRI** | **R$** | **132.379,00** | **0,7** | **0,0662%** |
| CVM (flat) [3] | R$ | 60.000,00 | 0,3 | 0,0300% |
| ANBIMA - Registro (flat) | R$ | 14.169,00 | 0,1 | 0,0071% |
| ANBIMA - Base de Dados (flat) | R$ | 2.830,00 | 0,0 | 0,0014% |
| B3 - Registro, Análise e Distribuição dos CRI (flat) | R$ | 49.000,00 | 0,2 | 0,0245% |
| B3 - Clearing | R$ | 1.000,00 | 0,0 | 0,0005% |
| B3 - Custódia do CRI (flat) | R$ | 1.600,00 | 0,0 | 0,0008% |
| B3 (Custódia CCI (flat) | R$ | 3.780,00 | 0,0 | 0,0019% |
| **Prestadores de Serviço dos CRI** | **R$** | **423.686,40** | **2,1** | **0,2118%** |
| Securitizadora (Implantação) (flat) | R$ | 23.323,62 | 0,1 | 0,0117% |
| Securitizadora (Gestão) (flat) | R$ | 2.332,36 | 0,0 | 0,0012% |
| Agente Fiduciário (Implantação) (flat) | R$ | 5.830,90 | 0,0 | 0,0029% |
| Agente Fiduciário (flat) | R$ | 19.825,07 | 0,1 | 0,0099% |
| Custodiante - Registro das CCI | R$ | 4.427,23 | 0,0 | 0,0022% |
| Diagramação dos Documentos da Oferta (flat) | R$ | 4.900,00 | 0,0 | 0,0025% |
| Advogados Externos (flat) | R$ | 350.014,94 | 1,8 | 0,1750% |
| Custodiante (flat) | R$ | 4.427,23 | 0,0 | 0,0022% |
| Escriturador (flat) | R$ | 4.427,23 | 0,0 | 0,0022% |
| Liquidante (Implantação) (flat) | R$ | 1.606,86 | 0,0 | 0,0008% |
| Liquidante (flat) | R$ | 2.570,97 | 0,0 | 0,0013% |
| **Despesas Recorrentes** | | | - | 0,0000% |
| **Prestadores de Serviço dos CRI** | **R$** | **47.536,50** | **0,2** | **0,0238%** |
| Agente Fiduciário (Manutenção) (Anual) | R$ | 19.825,07 | 0,1 | 0,0099% |
| Custodiante (Manutenção) (Anual) | R$ | 4.427,23 | 0,0 | 0,0022% |
| Escriturador (Manutenção) (Anual) | R$ | 4.427,23 | 0,0 | 0,0022% |
| Liquidante (Manutenção) (Anual) | R$ | 2.570,97 | 0,0 | 0,0013% |
| Securitizadora (Manutenção) (Mensal) | R$ | 2.188,92 | 0,0 | 0,0011% |
| B3 - Clearing (Semestral) | R$ | 1.000,00 | 0,0 | 0,0005% |
| Utilização Mensal B3 - CETIP (Mensal) | R$ | 100,00 | 0,0 | 0,0001% |
| B3 - Custódia das CCI (Mensal) | R$ | 3.780,00 | 0,0 | 0,0019% |
| B3 - Custódia dos CRI (mensal) | R$ | 1.600,00 | 0,0 | 0,0008% |
| Contador do Patrimônio Separado (Mensal) | R$ | 620,00 | 0,0 | 0,0003% |
| Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual) | R$ | 5.830,90 | 0,0 | 0,0029% |
| Verificador de Destinação de Recursos (Semestral) | R$ | 1.166,18 | 0,0 | 0,0006% |
| **Valor Líquido para a Emissora** | **R$** | **193.094.610,61** | **965,5** | **96,5473%** |

1(a) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o Valor Total da Oferta, calculado com base no Preço de Integralização (sem considerar eventual ágio ou deságio), pagos proporcionalmente à Garantia Firme prestada por cada Coordenador.

1(b) **Prêmio de Garantia Firme**: no valor equivalente ao percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* o Valor Total da Oferta, calculado com base no Preço de Integralização (sem considerar eventual ágio ou deságio), pagos proporcionalmente à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, sendo que o Prêmio de Garantia Firme será devido independentemente de seu exercício.

1(c) **Comissão de Canal de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, multiplicada pelo prazo médio, incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculada com base no seu preço de integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, pagos proporcionalmente à Garantia Firme prestada por cada Coordenador.

(2) Os cálculos foram realizados considerando o Valor da Emissão, qual seja, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

(3) A taxa de fiscalização da Oferta na CVM foi recolhida considerando o Valor Total da Oferta, qual seja, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).



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

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

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

**Formulário de Referência da Emissora**

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos do Suplemento C da Resolução CVM 60, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:** 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 “FRE – Formulário de Referência”, 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 pelo Formulário de Referência que será consultado. 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).

Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

- **Devedora:** https://ri.pacaembu.com/, neste link acessar “Informações aos Investidores”, depois “Documentos CVM”, clicar na aba “Formulário de Referência”, selecionar o ano desejado e clicar em “Formulário de Referência.

- **CVM:** 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 “Pacaembu Construtora S.A.” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Pacaembu Construtora S.A.”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, 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 pelo Formulário de Referência que será consultado. 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 objeto de auditoria legal 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.***



**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 suas demonstrações financeiras – DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **CVM**: 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 financeiras consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024 elaboradas conformidade apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025 e 31 de março de 2024. As informações financeiras intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e as informações financeiras intermediárias consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitido pela IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **Devedora:** acessar https://ri.pacaembu.com/, neste link acessar "Divulgações e Resultados", clicar na aba "Central de Resultados", selecionar o ano desejado, qual seja "2025", "2024", "2023" ou "2022" e selecionar em "Demonstrações Financeiras ITR/DFP" o "1T25", "4T24", "1T24", "4T23", "1T23" ou "4T22", respectivamente.

- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, clicar em "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "PACAEMBU CONSTRUTORA S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.". Ato contínuo, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" o item "Dados Econômico-Financeiros", no campo "Data de Entrega" selecionar o campo "No período" e buscar pelas "Demonstrações Financeiras Anuais Completas" a serem consultada e no campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta" da demonstração financeira a ser consultada).

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

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme a ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, nos termos do parágrafo sexto do artigo 27 do estatuto social da Emissora, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta, conforme constante no Anexo I a este Prospecto, a partir da página 119 deste Prospecto.







As RCAs das Devedoras foram incorporadas como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 119 deste Prospecto.

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

**Estatuto Social da Emissora**

- **CVM:** acessar https://www.gov.br/cvm, (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Regulados", em seguida, clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", na sequência, clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", incluir (a) "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado"; (b) "VERT Companhia Securitizadora" no campo "Securitizadora"; (c) "Estatuto Social" no campo "Categoria", limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em "Filtrar". Em seguida, na coluna "Ações", clicar em visualizar documento mais recente).

**Estatuto Social da Devedora**

- **CVM:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, clicar em "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias" e, em seguida, clicar em "acessar". Nesta página digitar "PACAEMBU CONSTRUTORA S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "PACAEMBU CONSTRUTORA S.A." Ato contínuo, selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" o item "Estatuto Social", no campo "Data de Entrega" selecionar o campo "No período" e buscar pelo Estatuto Social com a "Data de Referência" mais recente. No campo "Ações", clicar em clicar em "Download" ou "Consulta" do Estatuto Social).

**15.6. Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 141 deste Prospecto.

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

A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI foram incorporadas como anexos a este Prospecto conforme constante do Anexo III e do Anexo IV a este Prospecto, a partir das páginas 305 e 391 deste Prospecto, respectivamente.

**Demais documentos anexos:**

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo V); e

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160 (Anexo VI).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão definitiva do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo VII), e a cópia do estatuto social vigente da Emissora (Anexo VIII) e a cópia do estatuto social vigente da Devedora (Anexo IX).

**É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**





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

**Emissora**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003, São Paulo - SP
CNPJ: 25.005.683/0001-09
At.: Renan Toffanin / Carlos Pereira Martins
Telefone: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com / jurídico.ops@vert-capital.com

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

**Coordenador Líder**

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo - SP
CNPJ: 04.845.753/0001-59
*Website*: https://www.itau.com.br/itaubba-pt
Aos cuidados de: Pedro Nogueira Costa
Telefone: +55 (11) 98808-9163
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

**16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

**Assessores Jurídicos da Oferta**

**DEMAREST ADVOGADOS**
Avenida Pedroso de Morais, nº 1.201
CEP 05419-001, São Paulo - SP
CNPJ: 61.074.555/0001-72
At: Sr. Luiz Felipe Eustaquio
Tel.: +55 (11) 3356-2282
E-mail: leustaquio@demarest.com.br
*Website*: www.demarest.com.br

**STOCCHE FORBES ADVOGADOS**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Thadeu Bretas
Tel.: +55 (11) 3755-5400
*Website*: https://www.stoccheforbes.com.br/

**16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais e do período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025, em 30 de setembro de 2024 e em 30 de setembro de 2023**

**AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA**

*Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e do período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025, em 30 de setembro de 2024 e em 30 de setembro de 2023*

**BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**
Rua Major Quedinho, nº 90, Centro
CEP 01050-030, São Paulo - SP
CNPJ: 54.276.936/0001-79
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Tel.: +55 (11) 3848-5880
e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br
*Website:* https://www.bdo.com.br/pt-br/bdo-brazil







**AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA**

*Para o exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e do período de 30 de setembro de 2024 e em 30 de setembro de 2023*

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, conjunto 81
CEP 04543-907, São Paulo - SP
CNPJ: 61.366.936/0001-25
At.: Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
*Website*: https://www.ey.com/pt_br

*Para o período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025*

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar, Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
At.: Thais Rodrigues
*Website*: https://www.kpmg.com/br

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

**Agente Fiduciário**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
CNPJ: 22.610.500/0001-88
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

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

**Agente de Liquidação**

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
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.dtvm@vert-capital.com

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

**Escriturador**

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
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.dtvm@vert-capital.com

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADORE LÍDER, 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 ao coordenador líder, às instituições consorciadas 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 ao Coordenador Líder 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 Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado e consta do Anexo VI a este Prospecto.

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

A Emissora prestou declaração de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo V deste Prospecto Definitivo.

Declaração do Coordenador Líder:

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência (i) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; (iii) da ocorrência de Vencimento Antecipado; ou (iv) não haja acordo entre os Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva, nos termos da Cláusula 5.2.3 do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI").

Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ou do Vencimento Antecipado serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização deverão ser cancelados.

Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos do Termo de Securitização. Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, o Vencimento Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento do Valor do Resgate Antecipado, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório Total dos CRI.

Os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização deverão ser cancelados.



Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*:* Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98% do saldo devedor das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI").

Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos do Termo de Securitização, informando: **(i)** a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(ii)** o valor estimado do prêmio de Amortização Obrigatória Facultativa dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis posterior ao efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.

Assembleia Especial de Investidores de CRI

Os Investidores de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, conforme previsto no Termo de Escrituração, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores de CRI.

A convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI far-se-á mediante convocação encaminhada pela companhia securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação. A Assembleia Especial dos Investidores de CRI será convocada por iniciativa da própria Emissora, do Agente Fiduciário, pela CVM e/ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em circulação. A convocação deve ser realizada pela Securitizadora ou, se dirigida à Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial dos Investidores de CRI às expensas dos requerentes.



A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, observado o disposto na Cláusula 11.6 do Termo de Securitização.

Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto no Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

Exceto conforme estabelecido no Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, 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 Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 10% (dez) por cento dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação: (i) alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização; (ii) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (iii) alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; ou (iv) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (a) Valor Nominal Unitário, (b) Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Facultativo dos CRI e/ou das Debêntures, (c) Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, (d) Data de Vencimento, ou (e) Encargos Moratórios.

As deliberações acerca da: (i) declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 12.2 do Termo de Securitização; (ii) renúncia de direitos nos termos do Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Cláusula 7 do Termo de Securitização, serão tomadas por Investidores que representem (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 Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte) por cento dos CRI em Circulação; e (iii) deliberação acerca da inserção de novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos na tabela 3 do Anexo V do Termo de Securitização pela Devedora também deverá ser objeto de prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

Além disso, ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberar sobre eventual não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, observados os termos e o quórum indicado abaixo.

<u>Procedimentos em caso de Evento de Vencimento Antecipado</u>

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Investidores de CRI, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado dos CRI.



Ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI.

Após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do Vencimento Antecipado descritos na seção 2.6. deste Prospecto.

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA**

***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**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

**(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**

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

***Informar o estado e o munícipio, bem como a diversificação geográfica do lastro:***

Não aplicável, tendo em vista que o lastro é decorrente das Debêntures, representadas pela CCI.

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

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

A relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados encontram-se na seção "3. *Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

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

O cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção "*3. Destinação dos Recursos*" na página 16 deste Prospecto.

***Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da distribuição; e***

Não aplicável.

***Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).***

Não aplicável.

***Informações Adicionais – Ordem de Prioridade dos Pagamentos***

Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:



**(i)** pagamento de eventuais despesas em atraso, se aplicável;

**(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

**(iii)** Encargos Moratórios;

**(iv)** pagamento da Remuneração dos CRI em meses anteriores e não pagos, se aplicável;

**(v)** pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidas e não pagas, se aplicável;

**(vi)** Remuneração dos CRI do período em referência; e

**(vii)** Amortização do CRI, conforme tabela vigente.

***Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico:***

***ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.***

*Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelo Coordenador Líder, 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.*

*Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção "Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora", na página 92 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.*

*Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção "12. Informações Sobre a Devedora e Coobrigados", na página 81 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora.*

*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 53 deste Prospecto.*

**Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora**

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item "1. Atividades do emissor" do Formulário de Referência da Devedora.

**Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora**

Para maiores informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, vide item "4.1. Descrição dos fatores de risco" do Formulário de Referência da Devedora.

**Contratos relevantes celebrados pela Devedora**

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

Abaixo, seguem informações adicionais acerca 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 PELO COORDENADOR LÍDER 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.**



***Medições Não Contábeis da Devedora***

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| **EBITDA** | 262.963 |
| **Margem EBITDA** | 15,1% |
| **EBITDA Ajustado** | 268.197 |
| **Margem EBITDA Ajustada** | 15,4% |

| Em R$ mil, exceto % | Em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| **Dívida Líquida (Caixa Líquido)** | 18.826 |
| **Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido** | 2,2% |

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 | Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|---|
| **ROE** | 32,2% | 43,4% |
| **Lucro Bruto Ajustado** | 530.045 | 665.242 |
| **Margem Bruta Ajustada** | 30,4% | 30,6% |

| | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| **Índice de Cobertura de Juros** | 7,94 |
| **Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos** | 1,82 |

**EBITDA e Margem EBITDA**

O "EBITDA" (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*), sigla em inglês para denominar o "LAJIDA" (Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Devedora, em consonância com a Resolução CVM n° 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras. O EBITDA consiste no lucro líquido da Devedora, acrescido do resultado financeiro líquido, do imposto de renda corrente e diferido e da contribuição social corrente e diferida, e dos custos e despesas com depreciação e amortização.

A "Margem EBITDA" consiste no resultado da divisão do EBITDA pela receita líquida da Devedora.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), nem pelas normas contábeis internacionais (*IFRS Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("IASB"), não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.

Não obstante o EBITDA possuir um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA e a Margem EBITDA divulgados pela Devedora a podem não ser comparáveis ao EBITDA e à Margem EBITDA preparados por outras sociedades.

**EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada**

O EBITDA Ajustado é uma medição não contábil que corresponde ao EBITDA, excluindo os juros alocados no custo dos imóveis vendidos provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado à produção. A Devedora entende que o EBITDA Ajustado visa contribuir para a visão sobre seu potencial de geração bruta de caixa.

A "Margem EBITDA Ajustada" corresponde ao EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida da Devedora.



O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas reconhecidas pelo BRGAAP ou *IFRS Accounting Standards*, emitidas pelo IASB, não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

**Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido**

A "Dívida Líquida (Caixa Líquido)" é a soma do saldo de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido é uma medição não contábil calculado pela divisão entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido.

A Devedora entende que a divulgação de informações sobre Dívida Líquida (Caixa Líquido), incluindo a Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido, visa apresentar uma visão geral de seu endividamento e de sua posição financeira.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido não é uma medida contábil de desempenho financeiro, de liquidez ou endividamento reconhecida pelo BRGAAP ou IFRS e não possui significado padrão, podendo não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

**ROE**

O retorno sobre o patrimônio líquido médio, também conhecido como "ROE" (*Return on Average Equity*) refere-se ao lucro líquido da Controladora dividido pelo Patrimônio Líquido Médio da Controladora (calculado pela média aritmética entre a posição do Patrimônio Líquido da Controladora no período final e a posição do Patrimônio Líquido da Controladora no período inicial).

O ROE não é uma medida contábil reconhecida pelo BRGAAP ou *IFRS Accounting Standards*, não possui significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

A Devedora entende que a medição do ROE é útil para a avaliação do resultado e do retorno da Devedora em relação aos seus investimentos, sendo uma ferramenta comparativa significativa para mensurar o desempenho operacional da Devedora, para embasar determinadas decisões de natureza administrativa.

**Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada**

O Lucro Bruto Ajustado reflete o Lucro Bruto, excluindo os juros alocados no custo dos imóveis vendidos provenientes dos empréstimos do Plano Empresário destinado à produção.

A Margem Bruta Ajustada reflete o percentual resultante da divisão do Lucro Bruto Ajustado pela Receita Líquida do respectivo período.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas contábeis reconhecidas pelo BRGAAP ou *IFRS Accounting Standards*, não possuem significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

**Índice de Cobertura de Juros**

É calculado pela razão do EBITDA Ajustado dividido pelas despesas com juros. Reflete a capacidade da Companhia de gerar resultado operacional suficiente para cobrir suas despesas financeiras, especialmente os encargos com juros. No setor de construção civil, em que há grande volume de financiamentos e antecipações de recebíveis, esse indicador é particularmente relevante para avaliar a solidez financeira e a disciplina na gestão do endividamento.

O Índice de Cobertura de Juros não é uma medida contábil reconhecida pelo BRGAAP ou *IFRS Accounting Standards*, não possui significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

**Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos**

É calculado pela razão dos empréstimos, financiamentos (Circulante e Não Circulante) divididos pelo EBITDA Ajustado. Mede a capacidade da Companhia de cumprir seus compromissos financeiros com amortizações de dívida com o resultado gerado pelas suas operações.



O Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos não é uma medida contábil reconhecida pelo BRGAAP ou *IFRS Accounting Standards*, não possui significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

**Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas**

**EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do lucro operacional antes do resultado financeiro para o EBITDA e do EBITDA Ajustado, os cálculos da Margem EBITDA e da Margem EBITIDA Ajustada, no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| Lucro Líquido | 255.002 |
| (+) Depreciação e amortização | 6.100 |
| (+/-) Resultado Financeiro | 20.020 |
| (+) Imposto de Renda e Contribuição Social | -21.881 |
| EBITDA | 262.963 |
| (+) Encargos de financiamento alocados no Custo | -5.234 |
| EBITDA Ajustado | 268.197 |
| Receita Líquida | 1.740.818 |
| Margem EBITDA Ajustada | 15,4% |
| Margem EBITDA | 15,1% |

**Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido da Devedora, em 30 de setembro de 2025:

| Em R$ mil, exceto % | Em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| Empréstimo e financiamentos (Circulante) | 69.707 |
| Empréstimo e financiamentos (Não Circulante) | 405.838 |
| (-) Caixa e equivalentes de caixa | -434.451 |
| (-) Caixa restrito | -22.268 |
| (=) Dívida Líquida (Caixa Líquido) | 18.826 |
| Patrimônio Líquido | 870.025 |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) /Patrimônio Líquido | 2,2% |

**ROE**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do ROE da Devedora nos períodos referidos abaixo:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 | Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|---|
| Lucro Líquido da Controladora | 254.711 | 327.745 |
| Patrimônio Líquido Médio da Controladora | 789.957 | 755.523 |
| ROE | 32,2% | 43,4% |



**Lucro Bruto Ajustado**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Lucro Bruto da Devedora nos períodos referidos abaixo:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 | Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|---|
| Lucro Bruto | 524.810 | 659.133 |
| Encargo financeiro alocado ao Custo | (5.234) | (6.109) |
| Lucro Bruto Ajustado | 530.045 | 665.242 |

**Margem Bruta Ajustada**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da Margem Bruta da Devedora nos períodos referidos abaixo:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 | Período de 12 (doze) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|---|
| Receita Líquida | 1.740.818 | 2.175.965 |
| Lucro Bruto Ajustado | 530.045 | 665.242 |
| Margem Bruta Ajustada | 30,1% | 30,6% |

**Índice de Cobertura de Juros**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Índice de Cobertura de Juros da Devedora nos períodos referidos abaixo:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| EBITDA Ajustado | 268.197 |
| Despesas com Juros | 32.359 |
| Índice de Cobertura de Juros | 8,29 |

**Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos**

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos da Devedora nos períodos referidos abaixo:

| Em R$ mil, exceto % | Período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2025 |
|---|---|
| Empréstimos, financiamentos e arrendamentos (Circulante + Não Circulante) | 475.545 |
| EBITDA Ajustado | 268.197 |
| Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos | 1,77 |

Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:



PACAEMBU

## SOMOS DIFERENTES

PACAEMBU

**Foco de Atuação no Interior**
São Paulo, Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais

**Empreendimentos de Casas em Bairros Planejados**

**58%**
**Atuação no Faixa 1 MCMV**

34 ANOS DE HISTÓRIA, CONTROLE FAMILIAR COM ATUAÇÃO NA GESTÃO E ELEVADO NÍVEL DE GOVERNANÇA

## ESTAMOS PRESENTES EM 4 ESTADOS DO BRASIL COM ROBUSTEZ FINANCEIRA E OPERACIONAL




**69%** do Landbank em **São Paulo**

**31%** do Landbank em **outras regiões**

Landbank atual

Fonte: Pacaembu
Nota: (1) Landbank em Setembro de 2023

- **R$ 19,9 bi** Landbank 3T25
- **15.725** Unidades lançadas LTM 3T25
- **R$ 2,7 bi** Lançamentos VGV Pacaembu LTM 3T25
- **R$ 2,5 bi** Vendas Liquidas VGV Pacaembu LTM 3T25
- **69,0%** VSO LTM 3T25
- **R$ 665 mm** Lucro Bruto Ajustado LTM 3T25
- **R$ 328 mm** Lucro Líquido LTM 3T25

10

## TEMOS UMA SÓLIDA TRAJETÓRIA

PACAEMBU

**34 anos de experiência no segmento de baixa renda e forte governança corporativa**

**1991** **Fundação** da Companhia.

**2009** Lançamento do **programa MCMV.**

**2016** Publicação do primeiro **Balanço Auditado;**

Instalação de **Conselho Consultivo;**

Ingresso na **ABRAINC.**

**2019** Iniciado o processo de **sucessão** da Companhia, **liderado** por um **profissional de mercado.**

**2021** Expansão para o **Paraná.**

**2023** Expansão para o **Mato Grosso;**

Conclusão do processo de **sucessão** para a **2ª Geração da Companhia;**

Receita líquida atinge **R$ 1,0 bilhão.**

**2025** Rating Corporativo: **BrAAA** pela Moody's

**2ª emissão** CRI **(R$250 mi);**

Marco de **100 mil** unidades comercializadas.

**1995 - 2008** Atuação no **segmento Habitacional** para baixa renda dentro dos programas vigentes no período .

**2013** Mudança de estratégia para foco **exclusivo** na linha **FGTS** do **programa MCMV.**

**2018** Formalização de **Conselho de Administração,** com a presença de **membros independentes.**

**2020** Expansão geográfica para **além de São Paulo;**

Adesão à Categoria **A na CVM e criação de Comitê de Auditoria composto por membros independentes.**

**2022** **R$ 1,0 bilhão** em lançamentos e vendas líquidas.

**2024** **1ª emissão** a mercado CVM 160 **(R$200 mi);**

**R$ 2,0 bilhões** em lançamentos e vendas líquidas.

**1º lançamento** em MG

11



## TEMOS UM MODELO ÚNICO DE NEGÓCIO...

PACAEMBU

| | PACAEMBU | EMPRESA 1 | EMPRESA 2 | EMPRESA 3 | EMPRESA 4 | EMPRESA 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | >200 MIL M² ✓ Elevadas barreiras de entrada | ~ 2-10 MIL M² | | | | |
| Perfil de Empreendimento | HORIZONTAL | VERTICAL | | | | |
| Principal Região de Atuação | Interior de São Paulo, Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais | Cidade de São Paulo e Rio de Janeiro | Sudeste, Nordeste e Amazonas | Grande São Paulo e Interior² | Regiões Metropolitanas | Brasil |
| Atuação Faixa | 58% | 2% | 10% | 35% | 55% | 18% |

Notas: (1) | Conforme informações públicas disponibilizadas pelas próprias companhias abertas que divulgaram esses dados até o 2T25. Pacaembu refere-se ao período do 1S25.

13

## ...PARA ATENDER A DEMANDA QUE A CONCORRÊNCIA NÃO ATENDE...

PACAEMBU




14

## ...E COM ELEVADAS BARREIRAS DE ENTRADA

PACAEMBU

### 1 FORMAÇÃO DE LANDBANK

- **R$ 19,9 bilhões** de landbank focado em projetos horizontais **já na esteira de aprovação**
- Formação de landbank sem desembolso relevante de caixa (**permuta financeira**)
- ***Know-how*** em **projetos horizontais**, conhecimento regional, do perfil do cliente e do tempo de maturação
- Desafio do landbank distinto do incorporador vertical: tamanho dos terrenos de 200-700 mil m²



### 2 DESENVOLVIMENTO E APROVAÇÃO DE PROJETOS HORIZONTAIS

- Amplo conhecimento e experiência em desenvolvimento de **projetos horizontais**
- ***Know-how*** específico **no processo de aprovação**, com mais etapas e maior prazo vs. projetos verticais
- Pacaembu: destaque no segmento econômico com esse know-how
- Track record de elevada velocidade de vendas e rápida execução de obra

| Projetos com Desenvolvimento Urbano PACAEMBU | | Projetos Típicos em Área Urbanizada |
|---|---|---|
| 770 # médio de dias até o registro | X | 270 # médio de dias até o registro |
| 28 # de etapas | | 9 # de etapas |

### 3 DIFERENCIAL NA EXECUÇÃO DE OBRA COM DESENVOLVIMENTO URBANO EM GRANDES ÁREAS

- Método construtivo: **alvenaria estrutural**, com **etapas definidas** e **altamente padronizado**
- Especialização de **infraestrutura em habitação e grandes áreas**
- **Alta velocidade de execução de obras:** 18 meses em média



15

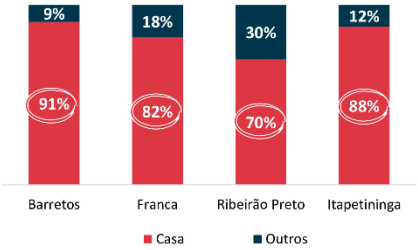


## PRODUTO PACAEMBU COMO DIFERENCIAL COMPETITIVO

PACAEMBU

### 1 Objeto de desejo nas praças de atuação...

Pesquisa de Preferência Habitacional (cidades selecionadas)

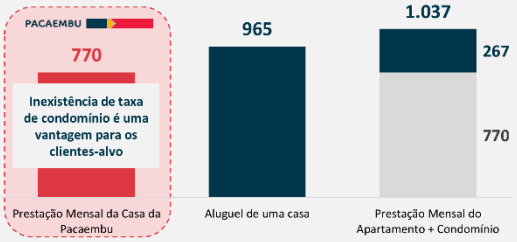



Pesquisa BRAIN (Brasil)




### 2 ... com custo competitivo

Comparação Prestação Mensal x Aluguel (R$)[1]




### 3 Produto Pacaembu permite ampliação



44 m² de área construída
160 m² de terreno



Possibilidade de expansão na área do terreno, com sugestão fornecida pela Pacaembu

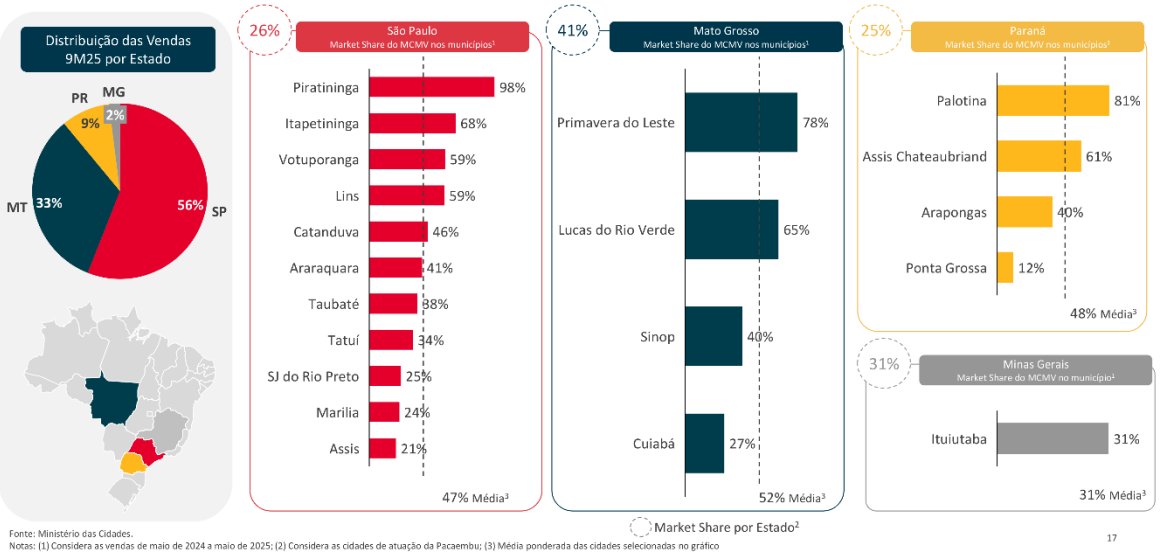
Fontes: BRAIN Inteligência Estratégica, IBGE, Zap Imóveis e Caixa Econômica
Nota: (1) Valores da prestação consideram estudo realizado em 2023 Para o aluguel da casa, considerou-se pesquisa realizada no Zap Imóveis para aluguel de casa em São José do Rio Preto, imóveis de até 45m², com 1 ou 2 quartos, em 4 de junho de 2025, resultando em amostragem de 68 casas.



## PRESENÇA DOMINANTE NOS MUNICÍPIOS DE ATUAÇÃO

PACAEMBU

A Pacaembu possui *market share* relevante nos municípios de atuação



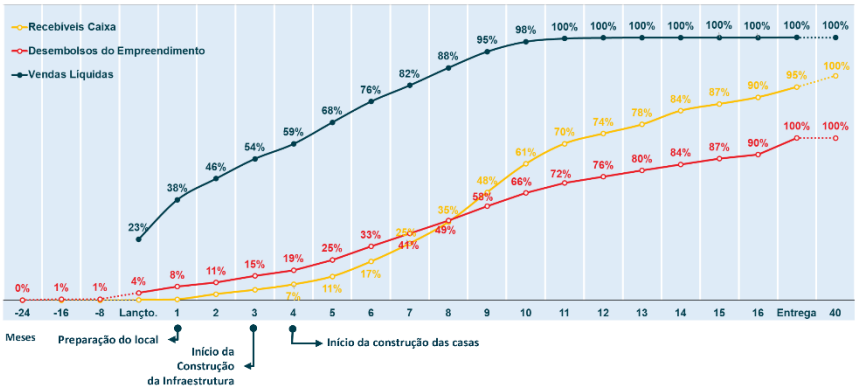

Fonte: Ministério das Cidades.
Notas: (1) Considera as vendas de maio de 2024 a maio de 2025; (2) Considera as cidades de atuação da Pacaembu; (3) Média ponderada das cidades selecionadas no gráfico



## EFICIÊNCIA OPERACIONAL E DE VENDAS PROPICIA BAIXA EXPOSIÇÃO DE CAIXA

PACAEMBU

- Ciclo de construção rápido em até 17 meses
- Atingimento do breakeven de fluxo de caixa no 8º mês de construção com ~88% das unidades vendidas
- Elevado VSO, baixa inadimplência e recebíveis reduzidos
- Apenas 5% de pro soluto pós-chaves





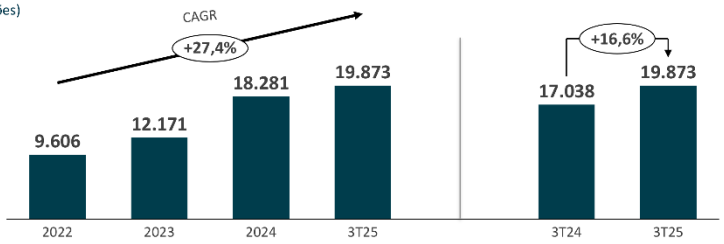



## DESEMPENHO OPERACIONAL

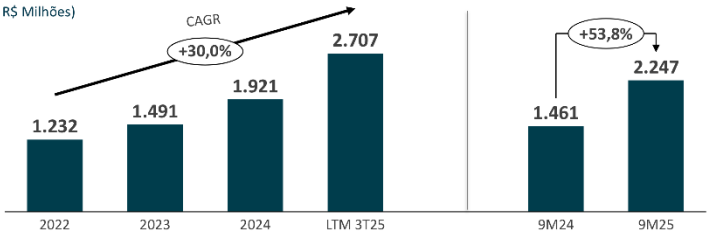
PACAEMBU

**Robusto landbank permitindo relevante crescimento nos lançamentos**

***Landbank***
(VGV - R$ Milhões)




**Lançamentos**
(VGV Pacaembu - R$ Milhões)




˚O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. Os 9M referem-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.

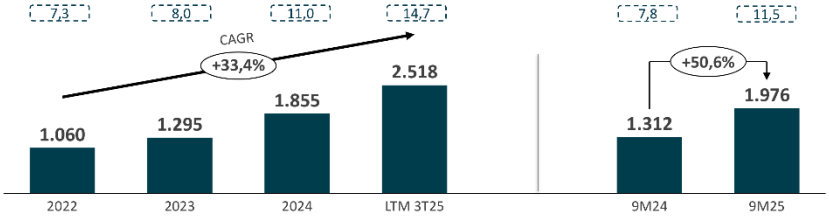


## DESEMPENHO OPERACIONAL

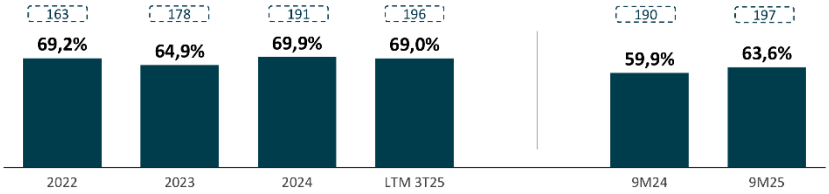
PACAEMBU

**...elevado VSO e com crescimento consistente no volume de vendas**

**Vendas Líquidas**
(VGV Pacaembu - R$ Milhões)
und vendidas ('000)




**VSO** (%)
Preço médio de Venda UH (R$ '000)




˚O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. Os 9M referem-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.

² A VSO (Velocidade sobre a Oferta) é calculada a partir da razão entre o volume de vendas líquidas realizadas em um determinado período e o volume total ofertado nesse mesmo intervalo. É um indicador que mostra o ritmo de vendas dos empreendimentos lançados pela companhia em determinado período.

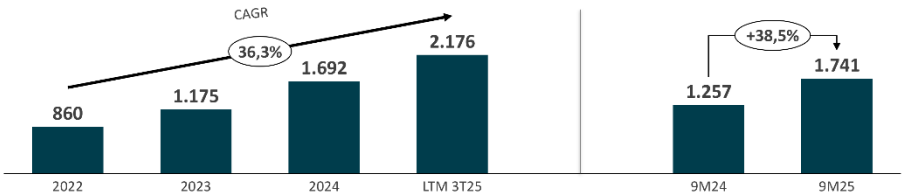


## DESEMPENHO FINANCEIRO

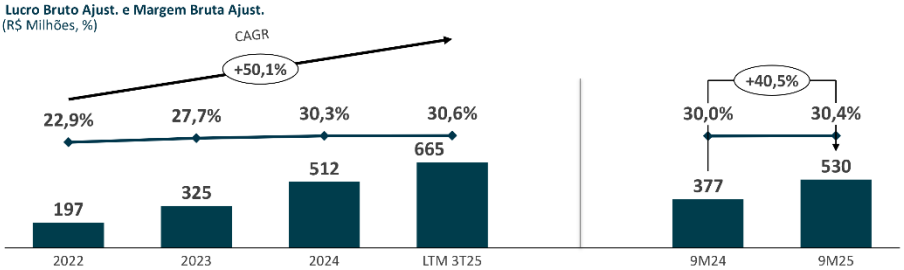
PACAEMBU

**Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira**

**Receita Líquida**
(R$ Milhões)




**Lucro Bruto Ajust. e Margem Bruta Ajust.**
(R$ Milhões, %)




˚O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. Os 9M referem-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.







## DESEMPENHO OPERACIONAL

**Resultados crescentes com eficiência em SG&A[1]**

PACAEMBU

| Em R$ milhões | 2022 | 2023 | 2024 | LTM 3T25 |
|---|---|---|---|---|
| **Receita Líquida** | **860** | **1.175** | **1.692** | **2.176** |
| **Lucro Bruto Ajustado** | **197** | **325** | **512** | **665** |
| ***Margem Bruta Ajustada*** | ***22,9%*** | ***27,7%*** | ***30,3%*** | ***30,6%*** |
| **SG&A[1]** | **(131)** | **(171)** | **(218)** | **(271)** |
| **SG&A[1]/Receita Líquida** | ***(15,3%)*** | ***(14,6%)*** | ***(12,9%)*** | ***(12,5%)*** |
| **Resultado Financeiro** | **8** | **15** | **28** | **25,4** |
| **Lucro Líquido** | **24** | **106** | **261** | **328** |
| ***Margem Líquida*** | ***2,8%*** | ***9,0%*** | ***15,4%*** | ***15,1%*** |

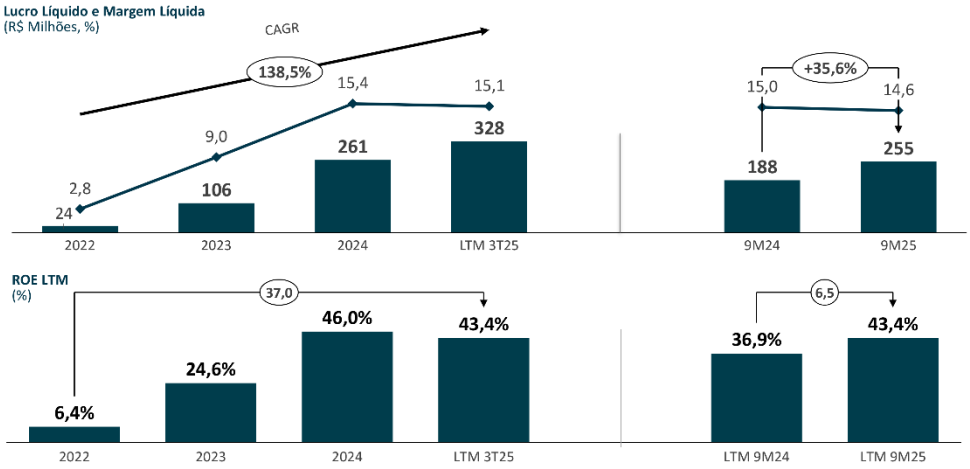
[1] Somatória de Despesas Gerais e Administrativas e Despesas com Vendas.
[2] Período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2025.
[3] Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.



## DESEMPENHO FINANCEIRO

**Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira**

PACAEMBU



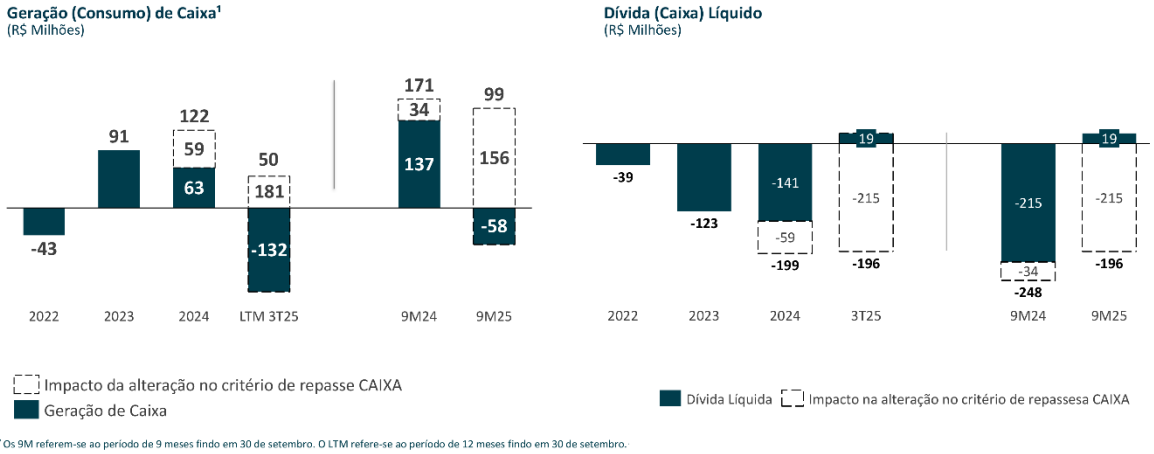

[*] Os 9M referem-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.
[1] Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.
[2] ROE dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2025.



## GERAÇÃO DE CAIXA E ESTRUTURA DE CAPITAL

**Geração de Caixa e Caixa Líquido consistentes**

PACAEMBU




[*] Os 9M referem-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.
[1] Variação da dívida líquida desconsiderando-se os dividendos pagos.



## ALTO NÍVEL DE GESTÃO LIDERADO POR UMA EQUIPE DE REFERÊNCIA NO SETOR

PACAEMBU

Gestão formada por profissionais com expertise no segmento

**Liderança Principal**



**Victor Almeida**
Presidente Executivo
+20 Anos de Experiencia

Presença no Setor de Real Estate

ADEMI NC

SindusCon SP



**Fernando Almeida**
CEO
+16 Anos de Experiencia

seconci SP



**Leonardo Massa**
CFO/IRO
+18 Anos de Experiencia

MOVER hm CCR



**José Stucki**
Diretor de Engenharia
+20 Anos de Experiência

RNI



**Breno Vilela**
Diretor Comercial
+18 Anos de Experiência

MRV



**Frederico Escobar**
Diretor de Negócios
+20 Anos de Experiência

PACAEMBU

### COMPANHIA FAMILIAR

EXPERIÊNCIA ENTRE GERAÇÕES ELEVOU A COMPANHIA AO NÍVEL DE EXCELÊNCIA ATUAL

CULTURA CORPORATIVA CONSISTENTE E DE LONGO PRAZO

PROGRAMA DE STOCK OPTION VISANDO A RETENÇÃO DE POSIÇÕES-CHAVES

## CONSELHO EXPERIENTE E ALINHADO ÀS MELHORES PRÁTICAS DE GOVERNANÇA

PACAEMBU

Conselho de administração composto por membros com ampla experiência no setor, governança e práticas de gestão

**Conselho de Administração de Alta Competência**



**Eduardo Raineri de Almeida**
Presidente do Conselho



**Wilson Almeida Jr.**
Membro do Conselho



**Victor Almeida**
Presidente Executivo

ADEMI NC seconci SP SindusCon SP



**Julia Almeida**
Membro do Conselho

PACAEMBU



**Gilberto Mifano**
Membro Independente

natura cielo [B]³ TOTVS



**Wilson Amaral**
Membro Independente

Gafisa ATLAS altre



**Marcelo Maia**
Membro Independente

ibmec ABF BRASIL DIO

MEMBROS INDEPENDENTES

**Práticas de Governança e Gestão**

CVM Comissão de Valores Mobiliários

- Empresa de Capital Aberto
- Comitê de Auditoria Estatutário por 3 membros independentes
- Alto Nível de Governança Corporativa
- Site de RI Estruturado
- BrAAA Moody's

## O PERFIL DE PRODUTO ADEQUADO PARA O MERCADO EM QUE A PACAEMBU OPERA

RESIDENCIAL
**VIDA NOVA**

DESTINADO AO PÚBLICO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

**CONDOMÍNIO DE CASAS COM:**

- 2 quartos
- Banheiro Social
- Cozinha
- Sala de Estar
- Garagem
- ~44 m² de área construída
  160 m² de terreno



**R$197 k**
Preço médio

59





Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: **(i)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(ii)** as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

| | |
|---|---|
| **"ANBIMA"** | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto. 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| **"Anexos"** | Os anexos ao presente Prospecto, cujos termos são parte integrante e complementar deste Prospecto, para todos os fins e efeitos de direito. |
| **"Auditores Independentes da Emissora"** | Significa o auditor contratado pela Emissora, responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados. |
| **"Brasil" ou "País":** | A República Federativa do Brasil. |
| **"Banco Central do Brasil"** | Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 1964. |
| **"Código Civil"** | Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| **"COFINS"** | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| **"Controlada"** | Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora. |
| **"Controle"** | Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| **"CRI em Circulação" para fins de quórum** | Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, serão excluídos os CRI que a Devedora e/ou a Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Devedora e/ou à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar. |
| **"CSLL"** | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| **"Datas de Integralização"** | Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização. |
| **"Dia Útil"** | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| **"Fundo de Despesas"** | Significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. |
| **"IPCA"** | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |



| | |
|---|---|
| **“IOF/Câmbio”** | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| **“IOF/Títulos”** | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| **“IRRF”** | O Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| **“IRPJ”** | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| **“ISS”** | O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| **“Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE”** | Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor. |
| **“Operação de Securitização”** | Significa a operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação. |
| **“PIS”** | A Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| **“Primeira Data de Integralização”** | Significa a primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados. |
| **“Resolução CVM 17”** | Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. |
| **“Titulares dos CRI”** | Significam os titulares dos CRI. |

PACAEMBU



## ANEXOS

| | |
|---|---|
| **ANEXO I** | ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA E DA DEVEDORA |
| **ANEXO II** | TERMO DE SECURITIZAÇÃO |
| **ANEXO III** | ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES |
| **ANEXO IV** | ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI |
| **ANEXO V** | DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO VI** | DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160 |
| **ANEXO VII** | RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI |
| **ANEXO VIII** | ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA |
| **ANEXO IX** | ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA E DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44BD-533C-679529C823E3

JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
**CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09**
**NIRE: 35.300.492.307**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**
**REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.**

**DATA, HORA E LOCAL:** aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

**PRESENÇA:** acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

**MESA:** Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

**CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

**AUDITORES INDEPENDENTES:** dispensada a presença dos auditores independentes.

**ORDEM DO DIA:** **(i)** a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** no Estatuto Social da Companhia: **(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e **(b)** alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

**DELIBERAÇÕES**: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

**(i)** aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

**(ii)** no Estatuto Social da Companhia:

**(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

> "***Artigo 3***
> *A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."*

**(b)** alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

> "***Artigo 9***
> *Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,*

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

*e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."*

**(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

**ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA**: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

**ACIONISTAS PRESENTES**: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

**MESA:**

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP Brasil
AFEF9C5CCD204FCBAD4A57C07019428O

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778792860
Hora de assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP Brasil
E05F5BBA653B4354A2C2BBB879C30A2F

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: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP Brasil

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA:31997345889
CPF: 31997345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP Brasil

Martha de Sá Pessôa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
661.336/22-0
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**ANEXO I**

**"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

## Capítulo I
## Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

**Artigo 1**
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

**Artigo 2**
A Companhia tem por objeto:

**(i)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

**(ii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

**(iii)** a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

**(iv)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

**(v)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

**(vi)** a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e

**(vii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;

**(viii)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em quaiquer segmento econômico; e

**(ix)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795296B3E3

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

**Parágrafo Único:** A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

**Artigo 3**
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

**Artigo 4**
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

## Capítulo II
## Capital Social e Ações

**Artigo 5**
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro:** A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

**Parágrafo Segundo:** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro:** A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

**Parágrafo Quarto:** As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

**Artigo 6**
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

**Artigo 7**
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

## Capítulo III
## Assembleia Geral

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**Artigo 8**
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

**Artigo 9**
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

**Artigo 10**
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

**Parágrafo Único:** Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, 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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

**Artigo 16**
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

**Artigo 17**
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

**Artigo 18**
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

**Parágrafo Primeiro:** As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

**Parágrafo Segundo:** Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

**Parágrafo Terceiro:** As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

**Artigo 19**
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

**(i)** fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

**(ii)** eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

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

**(iv)** deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

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

**(vii)** manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

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

**(ix)** escolher e destituir os auditores independentes; e

**(x)** aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

**Artigo 20**
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

**Artigo 21**
A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

**Parágrafo Primeiro:** Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

**(a)** fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

**(b)** formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;

**(c)** coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

**(d)** substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e

**(e)** prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo:** Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

**(a)** substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;

**(b)** cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**(c)** cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

**(d)** atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e

**(e)** cumprimento as demais normas apiicáveis à atividade de distribuição.

**Parágrafo Terceiro**: Compete ao Diretor de Controles Internos a implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

**Parágrafo Quarto**: Compete aos demais Diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Controles Internos, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

**Artigo 22**
Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a 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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290653E3

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

**Artigo 27**
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

**Parágrafo Primeiro:** A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

**Parágrafo Segundo**: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

**Parágrafo Terceiro:** Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

**Parágrafo Quarto:** As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

**Parágrafo Quinto:** Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

**Parágrafo Sexto**: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

## Capítulo V
## Conselho Fiscal

**Artigo 28**
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

**Artigo 29**
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

**Artigo 30**
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

## Capítulo VI
## Exercício Social, Demonstrações Financeiras

**Artigo 31**
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

**Artigo 32**
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

**(i)** Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

**(ii)** Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

**Artigo 33**
A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo Único:** Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

**Artigo 34**
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

**Parágrafo Único:** A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

## Capítulo VII
## Liquidação

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

**Artigo 35**
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

## Capítuio 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.

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

**PACAEMBU CONTRUTORA S.A.**
**CNPJ/MF** nº 96.298.013/0001-68
**NIRE:** 35.300.516.192

# ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2025

**1.** **DATA, HORA E LOCAL**: No dia 11 de novembro de 2025, às 11:00 horas, na filial da Pacaembu Construtora S.A., localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.439, 4º andar, CEP: 01311-300 ("Companhia").

**2.** **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 29, parágrafo segundo, do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social").

**3.** **PRESENÇA**: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, com participação por meio de teleconferência ou videoconferência, na forma do artigo 29, parágrafo quarto, do Estatuto Social da Companhia.

**4.** **MESA**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Eduardo Robson Raineri de Almeida** e secretariados pelo Sr. **Victor Vasconcelos Miranda**.

**5.** **ORDEM DO DIA:** Reuniu-se o Conselho de Administração da Companhia para examinar, discutir e deliberar sobre:

**(a)** nos termos dos incisos xxii do artigo 33 do Estatuto Social da Companhia, a realização, pela Companhia, da sua 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de, inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pela Companhia ("Debêntures"), para colocação privada ("Emissão"), as quais serão adquiridas pela **Vert Companhia Securitizadora**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora, conforme os termos e as condições a serem previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº35229235874, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI" e "CRI", respectivamente), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

dezembro de 2021, conforme em vigor, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

**(b)** a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), e o "*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*", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora ("Escritura Emissão de CCI"), bem como eventuais aditamentos que se façam necessários a tais documentos, a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso;

**(c)** a aprovação da contratação do Coordenador Líder; e

**(d)** a autorização para a diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens acima, e a ratificação dos atos já realizados.

**6.** **DELIBERAÇÕES**: Instalada a reunião do Conselho de Administração, e, após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, cujo material de suporte fica arquivado na sede da Companhia, os membros do Conselho de Administração presentes deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer reservas ou ressalvas, o quanto segue:

**(a)** aprovar, nos termos do inciso xxii do artigo 33 do Estatuto Social da Companhia, a realização da Emissão, nas condições previstas na alínea "a" da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista ("Escritura de Emissão de Debêntures"):

**(i)** Número da Emissão: a Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia

**(ii)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Inicial Total");

**(iii)** Data de Emissão: a data de emissão das Debêntures será aquela definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

**(iv)** Número de Séries: a Emissão será realizada em série única;

**(v)** Quantidade de Debêntures: serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, na Data de Emissão;

**(vi)** Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial das Debêntures;

**(vii)** Colocação e negociação: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores;

**(viii)** Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: a partir da divulgação do aviso ao mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação, junto aos titulares de CRI, da taxa da remuneração aplicável aos CRI, consequentemente, da taxa dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme definido abaixo) ("Procedimento de *Bookbuilding*");

**(ix)** Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

**(x)** Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), sem garantia e sem preferência;

**(xi)** Forma e comprovação de titularidade: as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição;

**(xii)** Conversibilidade: as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

**(xiii)** Destinação dos Recursos: independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Emissão serão destinados pela Companhia diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 28 de dezembro de 2032, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Companhia e/ou Sociedade Investida, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, a serem descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, com a: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável ("Imóveis Lastro").

**(xiv)** Debenturista: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora;

**(xv)** Prazo e Data de Vencimento: observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.569 (dois mil, quinhentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado Facultativo, com o consequente cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xvi)** Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;

**(xvii)** Juros Remuneratórios das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem inteiros por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xviii)** Amortização do Valor Nominal Unitário: o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures ("Data de Amortização"), conforme cronograma de pagamentos constante na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xix)** Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme cronograma de pagamentos constante na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios"), conforme cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xx)** Repactuação Programada: não haverá repactuação programada;

**(xxi)** Forma de subscrição e de integralização: as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI, na forma prevista no boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições previstos na documentação da Oferta (sendo cada uma delas, uma "Data de Integralização");

**(xxii)** Preço de Integralização: as Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados ("Primeira Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures, contados desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), valendo como forma de quitação o comprovante de transferência;

**(xxiii)** Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Companhia à Debenturista, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios");

**(xxiv)** Resgate Antecipado Facultativo Total: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo e (c) de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures;

**(xxv)** Amortização Extraordinária Facultativa: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sem necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido (b) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e (c) de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

**(xxvi)** Vencimento Antecipado: as Debêntures e todas as obrigações delas decorrentes poderão ser consideradas vencidas antecipadamente (de forma automática e não automática) na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xxvii)** Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Companhia em determinada conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, a serem prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(xxviii)** Desmembramento. Não será admitido desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, nem dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, IX, da Lei das Sociedades por Ações

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

**(xxix)** Demais Termos e Condições: as demais características das Debêntures, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Debêntures, estarão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos pertinentes; e

**(xxx)** Vinculação aos CRI: as Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem distribuídos por meio da Oferta, sob o regime de garantia firme de colocação, no âmbito da Operação de Securitização.

**(b)** a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e à formalização da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, o Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão de CCI, bem como a negociação e a contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, tais como os sistemas de custódia eletrônica dos CRI, instituições financeiras para atuar como banco liquidante e escriturador das Debêntures e dos CRI e assessores legais, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, conforme o caso, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia. Fica desde já autorizada a possibilidade de serem realizados aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como à Escritura de Emissão de CCI: (a) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (b) para a inclusão dos Imóveis Pré-Aprovados na lista de Imóveis Lastro (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures); e (c) caso a Companhia queira alterar o cronograma ou a proporção dos recursos captados a ser alocada para cada Imóvel Lastro (além dos que serão listados na Escritura de Emissão) e desde que não sejam adicionados novos Imóveis Lastro e/ou Imóveis Pré-Aprovados além daqueles que serão listados na Escritura de Emissão;

**(c)** a aprovação da contratação dos Coordenador Líder; e

**(d)** a prática de todos os atos necessários à realização, operacionalização e correta formalização da Emissão e demais deliberações da Ordem do Dia, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta, bem como ratificação de todos os atos praticados pela diretoria em virtude das matérias previstas nos itens acima.

**7.** **ENCERRAMENTO**: Nada havendo mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os membros presentes do Conselho de Administração. **Mesa:** Presidente – Eduardo Robson Raineri de Almeida; Secretário – Victor Vasconcelos Miranda. Conselheiros Presentes: Eduardo Robson Raineri de Almeida; Victor Bassan de Almeida; Wilson de Almeida Junior; Wilson Amaral de Oliveira; Júlia Helena de Almeida Honda; Gilberto Mifano; e Marcelo Maia Tavares de Araújo.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

Docusign Envelope ID: 35FE8F3B-3563-4469-82ED-33CFE323C876

**Mesa:**

**Eduardo Robson Raineri de Almeida**
Presidente

**Victor Vasconcelos Miranda**
Secretário

**Conselheiros presentes:**

**Eduardo Robson Raineri de Almeida**
Presidente do Conselho

Assinado por:
Wilson de Almeida Junior
46B6B2C54DEE497...

**Wilson de Almeida Junior**
Membro do Conselho

Assinado por:
19E71789DB5E414...

**Wilson Amaral de Oliveira**
Membro do Conselho

Assinado por:
Gilberto Mifano
A35D2C4ED0834B2...

**Gilberto Mifano**
Conselheiro Independente

DocuSigned by:
Marcelo Maia Tavares de Araújo
DEF8D1F9EFD1484...

**Marcelo Maia Tavares de Araújo**
Conselheiro Independente

**Victor Bassan de Almeida**
Presidente Executivo do Conselho

**Julia Helena de Almeida Honda**
Membro do Conselho

Docusign Envelope ID: 4CE413D7-5E52-4670-A8E1-6CB1D470BDD4

**PACAEMBU CONTRUTORA S.A.**
**CNPJ/MF** nº 96.298.013/0001-68
**NIRE:** 35.300.516.192

# ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 03 DE DEZEMBRO DE 2025

**1.** **DATA, HORA E LOCAL**: No dia 03 de dezembro de 2025, às 11:00 horas, na filial da Pacaembu Construtora S.A., localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.439, 4º andar, CEP: 01311-300 ("Companhia").

**2.** **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 29, parágrafo segundo, do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social").

**3.** **PRESENÇA**: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, com participação por meio de teleconferência ou videoconferência, na forma do artigo 29, parágrafo quarto, do Estatuto Social da Companhia.

**4.** **MESA**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Eduardo Robson Raineri de Almeida** e secretariados pelo Sr. **Victor Vasconcelos Miranda**.

**5.** **ORDEM DO DIA:** Reuniu-se o Conselho de Administração da Companhia para examinar, discutir e deliberar sobre:

**(a)** a retificação e ratificação das deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 11 de novembro de 2025, às 11:00 horas, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP") em 27 de novembro de 2025 sob o nº 422.954/25-1 ("RCA") referentes à 3ª (terceira) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, no valor de, inicialmente, R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pela Companhia ("Debêntures"), para colocação privada ("Emissão"), as quais serão adquiridas pela **Vert Companhia Securitizadora**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora, conforme os termos e as condições a serem previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE nº35229235874, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI" e "CRI", respectivamente), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

Docusign Envelope ID: 4CE413D7-5E52-4670-A8E1-6CB1D470BDD4

("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

**(b)** a autorização para a diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas no item acima, incluindo a celebração dos aditamentos, à Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), e ao "*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 Companhia, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora ("Escritura Emissão de CCI")e a ratificação dos atos já realizados.

**6.** **DELIBERAÇÕES**: As deliberações foram tomadas pela unanimidade dos conselheiros presentes:

**(a)** Retificar as deliberações constante do item "6", "(a)" da RCA, modificando as características da emissão descritas em seus subitens "viii" e "xvii", para refletir a alteração nos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) e para refletir a alteração do procedimento de *bookbuilding* para Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo). Em razão da retificação, a Emissão, referidos itens passam a vigorar com as seguintes respectivas redações:

> *(viii) Procedimento de Alocação dos CRI: A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, consequentemente, pelas Debêntures ("Procedimento de Alocação");*
>
> *(xvii) Juros Remuneratórios das Debêntures: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalente a 100,00% (cem inteiros por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive), conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de*

Docusign Envelope ID: 4CE413D7-5E52-4670-A8E1-6CB1D470BDD4

*Debêntures;*

**(b)** autorização para a diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta em virtude das matérias previstas nos itens acima, incluindo a celebração dos aditamentos, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Contrato de Distribuição e à Escritura Emissão de CCI, bem como a ratificação dos atos já realizados.

**7.** **ENCERRAMENTO**: Nada havendo mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os membros presentes do Conselho de Administração. **Mesa:** Presidente – Eduardo Robson Raineri de Almeida; Secretário – Victor Vasconcelos Miranda. Conselheiros Presentes: Eduardo Robson Raineri de Almeida; Victor Bassan de Almeida; Wilson de Almeida Junior; Wilson Amaral de Oliveira; Júlia Helena de Almeida Honda; Gilberto Mifano; e Marcelo Maia Tavares de Araújo.

Certifico que a presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 03 de dezembro de 2025.

DocuSigned by
Victor Vasconcelos Miranda
Assinado por: VICTOR VASCONCELOS MIRANDA:07203917410
CPF: 07203917410
Data/Hora da Assinatura: 03/12/2025 | 18:16:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
3D643110903746C...

**Victor Vasconcelos Miranda**

Secretário

**ANEXO II**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*celebrado entre*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

*na qualidade de Emissora*

*e*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

Datado de 11 de novembro de 2025

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

## SUMÁRIO


1. **DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES** ..... 2
2. **OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** ..... 17
3. **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO** ..... 19
4. **CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI** ..... 25
5. **CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO** ..... 32
6. **RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** ..... 36
7. **VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI** ..... 40
8. **REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO** ..... 50
9. **OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA** ..... 53
10. **AGENTE FIDUCIÁRIO** ..... 60
11. **ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI** ..... 64
12. **LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO** ..... 69
13. **DESPESAS DA EMISSÃO** ..... 71
14. **PUBLICIDADE** ..... 83
15. **REGISTROS E DECLARAÇÕES** ..... 84
16. **DISPOSIÇÕES GERAIS** ..... 84
17. **NOTIFICAÇÕES** ..... 86
18. **RESOLUÇÃO DE CONFLITOS** ..... 89
19. **ASSINATURA DIGITAL** ..... 89

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

**(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35229235874, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 29 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Emissora ("CRI"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

## 1. 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:

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Agência de Classificação de Risco" | significa a Moody's Local BR Agência de Classificação de Riscos Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto na Cláusula 3.2.8 abaixo, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 3.2.9 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60. |
| "Agente Fiduciário": | significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| "Agente Liquidante" e "Agente Registrador": | significa 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, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("VERT DTVM"). |
| "Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures": | significa a amortização extraordinária facultativa das Debêntures nos termos da Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização. |
| "Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI": | significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI nos termos da Cláusula 6.2.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "ANBIMA": | significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Cj. 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| "Anexos": | significam os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| | Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito. |
| "Anúncio de Encerramento": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2.6 deste Termo de Securitização. |
| "Anúncio de Início": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização. |
| "Aprovação Societária da Devedora": | tem o significado previsto na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização. |
| "Assembleia Geral de Debenturistas": | significa a assembleia geral de Debenturista, realizada na forma da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Assembleia Especial de Investidores de CRI": | significa a Assembleia Especial de Investidores de CRI, realizada na forma da Cláusula 11 deste Termo de Securitização. |
| "Auditor Independente do Patrimônio Separado": | significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENT**ES, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, contratado pela Emissora registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la. |
| "Aviso ao Mercado" | significa o aviso ao mercado, que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160. |
| "Aviso de Recebimento": | significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "BACEN": | significa o Banco Central do Brasil. |
| "Brasil" ou "País": | significa a República Federativa do Brasil. |
| "B3": | significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| "CCI": | significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, as quais estão descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| "CMN": | significa o Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ": | significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. |
| "Código ANBIMA": | significa o "*Código de Ofertas Públicas*", expedido pela ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024. |
| "Código Civil": | significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "COFINS": | significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| "Conta Centralizadora": | significa a conta corrente nº 98832-8, de titularidade da Emissora mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários. |
| "Contador do Patrimônio Separado": | significa 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 |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



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 substitui-la.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores.

"Coordenador Líder": significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (Parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários decorrentes de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização.

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, representados pela CCI.

"CRI em Circulação": significa para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, serão excluídos os CRI que a Devedora

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



| | |
|---|---|
| | e/ou a Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Devedora e/ou à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar. |
| "Cronograma Indicativo": | significa o cronograma previsto na Cláusula 4.3.8 deste Termo de Securitização. |
| "CSLL": | significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| "Custodiante": | significa a VERT DTVM, acima qualificada. |
| "CVM": | significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Amortização": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(n) deste Termo de Securitização. |
| "Data de Emissão dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização. |
| "Data de Emissão CCI": | significa a data de emissão da CCI, qual seja, 15 de dezembro de 2025. |
| "Data de Emissão das Debêntures": | significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de dezembro de 2025. |
| "Datas de Integralização": | significa as datas de integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Data de Vencimento dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(i) deste Termo de Securitização. |
| "Debêntures": | significam as debêntures, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização. |
| "Despesas Extraordinárias": | significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas. |
| "Despesas *Flat*": | tem o significado previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Despesas Recorrentes": | significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo XI ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias; |
| "Devedora": | significa a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192. |
| "Dias Úteis": | significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Documentos Comprobatórios": | tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização. |
| "Documentos Comprobatórios Lastro": | tem o significado previsto na Cláusula 15.3.1 deste Termo de Securitização. |
| "Documentos da Operação": | significa em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Prospecto Preliminar; **(vi)** o Prospecto Definitivo; **(vii)** o Aviso ao Mercado; **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima. |
| "Emissão": | significa a presente emissão dos CRI. |
| "Emissora" ou "Securitizadora": | significa a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo. |
| "Escriturador": | significa a VERT DTVM, acima qualificada. |
| "Escritura de Emissão de CCI": | significa a "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Emissora, o Custodiante e a Devedora. |
| "Escritura de Emissão de Debêntures": | significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.",* celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Emissora. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Eventos de Vencimento Antecipado": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização. |
| "Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "Fundo de Despesas": | significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI. |
| "IPCA": | significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| "Investidores" ou "Titulares de CRI": | significam em conjunto, os Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme o caso. |
| "Investidores Profissionais": | significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| "Investidores Qualificados": | significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| "Investimentos Permitidos": | tem o significado previsto na Cláusula 13.4.7 deste Termo de Securitização. |
| "IOF/Câmbio": | significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| "IOF/Títulos": | significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| "IRRF": | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "IRPJ": | significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| "ISS": | significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| "Jornal de Publicação": | significa o "Valor Econômico". |
| "JUCESP": | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| "Juros Remuneratórios das Debêntures": | significam os juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI que incidirão sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.<br><br>Os Juros Remuneratórios das Debêntures serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive). |
| "Juros Remuneratórios dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização. |
| "Legislação Ambiental": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (n) deste Termo de Securitização. |
| "Legislação de Proteção Social": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (m) deste Termo de Securitização. |
| "Legislação Socioambiental": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (n) deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Lei 10.931": | significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| "Lei 11.033": | significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| "Lei 14.430": | significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| "Leis Anticorrupção": | significa as normas relativas a atos de corrupção em geral, leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*. |
| "Lei das Sociedades por Ações": | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| "MDA": | significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| "Oferta": | significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e **(ii)** será intermediada pelos Coordenadores. |
| "Patrimônio Separado": | significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "PIS": | significa a Contribuição ao Programa de Integração Social. |
| "Prazo de Colocação dos CRI": | significa o prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo no seu encerramento o Coordenador Líder realizar a comunicação de encerramento nos termos da legislação vigente. |
| "Preço de Integralização": | tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização. |
| "Primeira Data de Integralização": | significa a primeira data em que os CRI da respectiva série forem subscritos e integralizados. |
| "Procedimento de *Bookbuilding*": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2.5 deste Termo de Securitização. |
| "Prospecto" ou "Prospectos": | significam o Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo da Oferta, que serão disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento. |
| "Prospecto Preliminar": | significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*". |
| "Prospecto Definitivo": | significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*". |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Público-Alvo": | significa as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional, sendo que poderá ser admitida a participação de Pessoas Vinculadas, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. |
| "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA": | significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 24 de março de 2025. |
| "Regime Fiduciário": | significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430. |
| "Relatório Semestral" | tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização. |
| "Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures": | significa o resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI": | significa o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Resolução CVM 17": | significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 30": | significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Resolução CVM 60": | significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 44": | significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 80": | significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 160": | significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor. |
| "Saldo Devedor das Debêntures": | significa o saldo devedor das Debêntures equivale ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, não amortizado, acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Saldo do Valor Nominal Unitário" ou "Saldo do Valor Nominal Unitário": | significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não amortizado. |
| "Sociedades Investidas": | significam as empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora. |
| "Taxa DI": | significa a variação das taxas médias diárias do DI, "over extra-grupo", expressas na forma 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 na Internet (http://www.b3.com.br). |
| "Termo de Securitização": | significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora,* |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



*Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A*."

| | |
|---|---|
| "Valor do Fundo de Despesas": | 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$ 62.000,00 (sessenta e dois 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. |
| "Valor Inicial do Fundo de Despesas": | 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$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Valor Mínimo do Fundo de Despesas": | 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$ 31.000,00 (trinta e um mil reais). |
| "Valor Nominal Unitário": | significa na Data de Emissão, o correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais). |
| "Valor Total da Emissão": | significa na Data da Emissão, o valor correspondente a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). |
| "Vencimento Antecipado": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "Vencimento Antecipado Automático": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| "Vencimento Antecipado Não Automático": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |

**1.2.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

**1.3.** Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente autorizadas de acordo com a deliberação consignada na ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, nos termos do parágrafo sexto do artigo 27 do estatuto social da Emissora, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

**1.4.** Aprovação Societária da Devedora. A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada no dia 11 de novembro de 2025 ("RCA da Devedora"), na qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** as condições da emissão das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, inciso (xxii) do estatuto social da Devedora ("Emissão"); e **(ii)** a autorização à diretoria da Devedora e seus procuradores para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Distribuição.

## 2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, aos CRI de sua 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**2.1.1.** A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários e a aquisição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

**2.2.** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão.

**2.2.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à instituição Custodiante e registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da emissão das CCI.

**2.3.1.** A identificação completa dos empreendimentos imobiliários aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo V ao presente Termo de Securitização e as características das Debêntures, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal das Debêntures, com o percentual de amortização de principal das Debêntures, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**2.3.2.** Em razão da subscrição das Debêntures, a Emissora realizará a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o cumprimento das condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, devendo os pagamentos serem realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares de CRI.

**2.3.3.** A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal a ela.

**2.3.4.** A CCI e os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**2.3.5.** As informações sobre valor, número e série da CCI poderão ser verificadas nas cópias das CCI constantes do Anexo II a este Termo de Securitização.

**2.4.** Classificação ANBIMA: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como:

**(a)** Categoria: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamentos;

**(b)** Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;

**(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; e

**(d)** Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**2.5.** Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.

**2.6.** Oferta: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1.** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e representados pela CCI, possuem as seguintes características:

**(a)** Emissão: 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão da Emissora;

**(b)** Série: a Emissão será realizada em classe única, em série única;

**(c)** Classe: única;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(d)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de Emissão;

**(e)** Quantidade de CRI Emitidos: serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão.

**(f)** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

**(g)** Data de Emissão: para todos os efeitos, a data de emissão dos CRI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI");

**(h)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

**(i)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 2.570 (dois mil quinhentos e setenta) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI com o cancelamento da totalidade dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos deste Termo de Securitização;

**(j)** Preço e Forma de Integralização: os CRI serão integralizados na Primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário dos CRI e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), até a sua efetiva integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, no ato da subscrição, na Data de Integralização da respectiva Série dos CRI, em moeda corrente nacional. A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, conforme previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

**(k)** Atualização Monetária dos CRI: os CRI não serão objeto de atualização monetária;

**(l)** Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à remuneração, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2.1 abaixo;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(m)** Periodicidade de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento dos CRI;

**(n)** Periodicidade de pagamento de Amortização: o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento dos CRI ("Data de Amortização");

**(o)** Regime Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

**(p)** Garantias: não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias sobre os CRI e os Créditos Imobiliários;

**(q)** Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios");

**(r)** Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 3.4 deste Termo de Securitização;

**(s)** Classificação de Risco: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.2.7 abaixo;

**(t)** Possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: É possível a ocorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(u)** Forma: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;

**(v)** Forma de Comprovação de Titularidade: serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**3.2.** Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da distribuição ("Anúncio de Início"), observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

**3.2.1.** A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, VIII, b da Resolução CVM 160 e observar os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

**3.2.2.** A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais e Qualificados, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional ou qualificado, nos termos da Resolução CVM 30.

**3.2.3.** Os Coordenadores organizarão a distribuição e colocação dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição e observado o disposto na Resolução CVM 160, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais e Qualificados seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes dos Coordenadores.

**3.2.4.** A Oferta será conduzida pelos Coordenadores, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("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, respeitando o Público-Alvo da Oferta.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**3.2.5.** A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores estarão aptos a realizar o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos, para verificação, junto aos Investidores, da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Debêntures, observada a respectiva Taxa Teto ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento sem necessidade de **(a)** deliberação societária adicional da Devedora e/ou da Emissora; ou **(b)** de aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**3.2.6.** Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

**3.2.7.** Classificação de Risco. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site https://data.vert-capital.app (neste website, buscar por "166" e selecionar a presente Emissão. Clicar em "Documentos" e selecionar o relatório de rating mais recente, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.2.8.** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Devedora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores de CRI: **(i)** Moody's Local BR Agência de Classificação de Riscos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e **(iii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

**3.2.9.** A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração **(i)** uma parcela única no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais); e **(ii)** parcelas anuais de R$ 65.000,00

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

(sessenta e cinco mil reais), para fins de monitoramento do rating, a ser paga diretamente pela Devedora.

**3.3.** Restrição à negociação dos CRI em mercado secundário. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

**3.4.** Depósito para Distribuição e Negociação: Observado o disposto acima, os CRI da presente Emissão serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.4.1.** 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.

**3.5.** Agente Liquidante: O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio da B3, conforme o caso.

**3.6.** Escriturador: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

**3.7.** Formador de mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

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, 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. Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

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

**3.9.** Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de estabilização de preço para os CRI.

**3.10.** Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

**3.11.** Distribuição Parcial. Não será permitida a colocação parcial dos CRI.

## 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

**4.1.** Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada desde a Primeira Data da Integralização ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

**4.1.1.** O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente,

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser descontada do comissionamento dos Coordenadores nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela Devedora.

**4.2.** Os Investidores integralizarão os CRI, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

**4.2.1.** A integralização será realizada via B3, na Primeira Data de Integralização dos CRI.

**4.3.** Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures e vinculação às CCI, observado que serão descontadas da integralização das Debêntures **(i)** as Despesas *Flat* (conforme Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures); e **(ii)** o valor referente à constituição do Fundo de Despesas

**4.3.1.** Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da presente Emissão serão destinados pela Devedora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 28 de dezembro de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, com a: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável ("Imóveis Lastro").

**4.3.1.1.** Fica certo e ajustado entre as Partes que a Devedora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Emissora está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Imóveis Lastro".

**4.3.2.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.3 e de suas subcláusulas. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

**4.3.3.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora assume a obrigação de manter o controle sobre cada Sociedade Investida, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva Sociedade Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, respectivamente nos termos da Cláusula 4.3.10 abaixo.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**4.3.3.1.** Os recursos referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Sociedades Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Sociedades Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Devedora e as Sociedades Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**4.3.4.** Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização, por meio de relatório na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e caso necessário, dos demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que referido Relatório Semestral deverá ser entregue sempre no dia 20 (vinte) dos meses de junho e dezembro, e que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 20 de junho de 2026; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

**4.3.5.** Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.3 acima.

**4.3.6.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação comprobatória, caso necessário, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, caso a

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

**4.3.7.** Para fins da Cláusula 4.3, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.

**4.3.8.** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo de vigência dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo: **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento comprobatória, caso necessário.

**4.3.9.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o Resgate Antecipado ou o Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima.

**4.3.10.** Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e deste Termo de Securitização, caso a Devedora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na lista de Imóveis Pré-Aprovados, constante do Anexo V deste Termo de Securitização, novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 4.3.10.1 e 4.3.10.2 abaixo.

**4.3.10.1.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos nas tabelas 1 e 3 do Anexo V deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

**4.3.10.2.** A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados: **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 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, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro, conforme o caso, tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**4.3.11.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo V, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 4.3.12 abaixo.

**4.3.12.** A Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**4.3.13.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

**4.3.14.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios (caso necessário), conforme mencionados acima.

**4.3.15.** A Devedora declara que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

**4.3.16.** Os dados orçamentários indicativos dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo V deste Termo de Securitização.

**4.3.17.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.3 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações em seu relatório anual, aos Titulares de CRI e/ou às autoridades competentes, caso solicitado.

**4.4.** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI com o consequente cancelamento dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado no Anexo IX deste Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI.

**4.5.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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,

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

**4.6.** Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

**4.7.** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a Encargos Moratórios.

**4.8.** 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 pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

**4.9.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

**4.10.** Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Vencimento Antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**4.11.** Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

**4.12. Amortização do Valor Nominal Unitário.**

**4.12.1.** O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado no Anexo IX a este Termo de Securitização.

## 5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

**5.1.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**5.2.** Juros Remuneratórios dos CRI.

**5.2.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios dos CRI", respectivamente).

**5.2.2.** Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal do CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme aplicável, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n, sendo 'k' um número inteiro.

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido mediante a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, limitado a até 100,00 (cem inteiros), para fins de cálculo da remuneração;

TDIk = Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DIk = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

$$\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

$$\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

**5.2.3.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**5.2.4.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, **(i)** no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado na Cláusula 5.2.3 acima, ou **(ii)** no 1° (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios dos CRI, observada a regulamentação vigente aplicável.

**5.2.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI prevista acima, a Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo dispensada, portanto, a realização da referida Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI.

**5.2.6.** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Juros Remuneratórios dos CRI entre a Emissora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocações ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, na data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI a serem adquiridas, para cada dia do período de ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

## 6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

### 6.1. Resgate Antecipado dos CRI

**6.1.1.** A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(ii)** do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; **(iii)** da ocorrência de Vencimento Antecipado; ou **(iv)** não haja acordo entre os Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva, nos termos da Cláusula 5.2.3 ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1.7 e seguintes abaixo.

**6.1.1.1.** Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) ou do Vencimento Antecipado serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

**6.1.1.2.** Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

**6.1.1.3.** O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, somente será realizado mediante envio de comunicação à Emissora, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo resgate, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculada pela Devedora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

**6.1.1.4.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 6.1.1.7 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

**6.1.1.5.** As Debêntures resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**6.1.1.6.** Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo das Debêntures parcial das Debêntures.

**6.1.1.7.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive); e
i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**6.1.1.8.** A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, informando: **(i)** o valor

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

estimado a ser pago aos Titulares de CRI; e **(ii)** a data efetiva para o Resgate Obrigatório dos CRI e pagamento dos CRI.

**6.1.1.9.** Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização ("Valor Resgate Antecipado decorrente do Vencimento Antecipado"). Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, o Vencimento Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento do Valor do Resgate Antecipado, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

**6.1.1.10.** O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório dos CRI.

**6.1.1.11.** Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

## 6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

**6.2.1.** Nos termos da Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

**6.2.1.1.** Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI, nos mesmos termos e condições e na mesma

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

proporção desta e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"), observado o disposto nas Cláusulas 6.2.1.2 e seguintes abaixo.

**6.2.1.2.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive); e
i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**6.2.1.3.** Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

**6.2.1.4.** A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, informando: **(i)** a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(ii)** o valor estimado do prêmio de Amortização Obrigatória Facultativa dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

**6.2.1.5.** O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis posterior ao efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.

## 7. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

**7.1.** Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo.

**7.1.1.** Será considerado em evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos" e "Vencimento Antecipado Automático", respectivamente):

**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, incidentes após o vencimento das respectivas obrigações pecuniárias até seu efetivo pagamento;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(b)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantidora em valor, individual ou agregado, superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, de acordo com instrumentos financeiros em vigor dos quais sejam partes, inclusive no exterior, excetuado o disposto na alínea excetuado o disposto na alínea (p) da Cláusula 7.1.2 abaixo;

**(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou de qualquer de suas controladas, formulado pela Devedora ou por qualquer controlada, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Devedora for demandada;

**(d)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, cujo patrimônio líquido corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado da Devedora, com base nas suas últimas informações financeiras auditadas divulgadas ("Controladas Relevantes"), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;

**(e)** pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;

**(f)** requerimento de falência contra a Devedora ou suas Controladas Relevantes, salvo se o requerimento tiver sido contestado no prazo legal pela Devedora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(g)** extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;

**(h)** ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, ou de qualquer suas Controladas Relevantes, salvo se referido evento tiver sido contestado pela Devedora

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(i)** na hipótese da Devedora, sociedades de seu grupo econômico, ou seus controladores, direta ou indiretamente, tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures;

**(j)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia total da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(k)** resgate ou amortização de ações, pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

**(l)** provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(m)** cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Devedora, de quaisquer obrigações em relação a Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(n)** não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme descrito na Cláusula 4.3 acima; e/ou

**(o)** transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**7.1.2.** Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos", em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado" e "Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o "Vencimento Antecipado", respectivamente):

**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da notificação sobre o respectivo descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

**(b)** descumprimento, pela Devedora, perante terceiros, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, de exigibilidade imediata, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo tempestivamente, que implique o pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(c)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(i)** o protesto foi devidamente cancelado; **(ii)** a Devedora tenha ajuizado medida judicial, tendo sido prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado para cancelar, ou sustar o protesto; ou **(iii)** o protesto tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

**(d)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora ou controladas, perante todo e qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, excetuado o disposto na alínea (p) da abaixo;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(e)** redução do capital social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto para fins de absorção de prejuízos, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações;

**(f)** comprovação de que quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora nos termos a Escritura de Emissão de Debêntures são imprecisas, incorretas ou insuficientes;

**(g)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, salvo se as referidas medidas tiverem sido contestadas no prazo legal, e desde que tenha sido comprovadamente suspenso ou revertido por decisão, sentença ou outra medida judicial, administrativa e/ou arbitral proferida por órgão competente, com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido evento, ou (ii) a hipótese específica prevista no item (h) desta Cláusula que deverá observar as condições previstas no respectivo item;

**(h)** arresto, sequestro ou penhora de bens que decorram de eventual questionamento dos contratos celebrados no curso ordinário dos negócios entre a Devedora e/ou suas controladas com proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(i)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem um Efeito Adverso Relevante. Para fins da Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer efeito adverso e relevante na situação econômico-financeira, jurídica, nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na situação reputacional da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(k)** transferência do controle direto ou indireto da Devedora, exceto se os atuais controladores da Devedora mantiverem o seu controle ou se as referidas transferências forem realizadas pelos atuais controladores da Devedora para seus descendentes diretos de primeiro grau, irmão e sobrinhos;

**(l)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora ou suas Controladas Relevantes ou qualquer outra forma de reorganização societária direta ou indireta envolvendo a Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto **(i)** no caso de operações envolvendo Controladas Relevantes, se houver sua incorporação pela Devedora ou caso a Devedora permaneça com o controle da Controlada Relevante em questão ou da sociedade resultante da referida operação; ou **(ii)** se realizados em preparação para ou após a realização de uma Oferta Pública Inicial e/ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Devedora, desde que não ocorra a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora observado o disposto no item (k) acima;

**(m)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação trabalhista e previdenciária que implique **(i)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, silvícola ou trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(ii)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social");

**(n)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação ambiental aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas; bem como a prática de quaisquer crimes contra o meio ambiente; ("Legislação Ambiental"

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental");

**(o)** violação pela Devedora, suas controladas, administradores e/ou empregados, em qualquer caso, agindo em nome da Devedora e/ou de suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, observado o exposto na alínea (o) da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(p)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ ou suas controladas, perante proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou o equivalente em outras moedas, e que não tenham sido questionadas judicialmente pela Devedora e/ou suas controladas, que resulte em desembolso imediato de valores pela Devedora e/ou suas controladas;

**(q)** a Devedora e/ou suas controladas sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, mantido pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, e não tenha(m) retirado tal apontamento, por qualquer meio legal, em até 15 (quinze) Dias Úteis da referida inclusão;

**(r)** provarem-se incorretas ou insuficientes quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(s)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(t)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(u)** prestação de qualquer garantia pela Devedora e/ou suas controladas, exceto **(i)** por garantias prestadas pela Devedora e/ou suas controladas no âmbito de operações de financiamento imobiliário com subsídio governamental, por operações de financiamento no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH) ou por operações de financiamento na modalidade plano empresário, em todos os casos desde que no curso normal dos negócios da Devedora; **(ii)** no âmbito de processos judiciais e administrativos da Devedora e/ou suas controladas; **(iii)** por garantias prestadas por sociedades controladas da Devedora constituídas para o desenvolvimento de um projeto específico, no âmbito de dívidas emitidas pela referida controlada exclusivamente para financiar o desenvolvimento do seu projeto; ou **(iv)** no curso normal dos negócios da Devedora e/ou de qualquer das suas controladas (incluindo em benefício de mutuários e/ou terreneiros) e, em qualquer dos casos, desde que tal prestação de garantia a terceiros esteja relacionada ao negócio cuja prestação da garantia é necessária e não comprometa o cumprimento das obrigações da Devedora com relação ao Debenturista e às Debêntures e não cause paralisação na execução das atividades e/ou execução de objeto social desenvolvidas pela Devedora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;

**(v)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviados à Emissora para verificação, acompanhados de memória de cálculo, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano ("Índices Financeiros"), sendo a primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

Índices Financeiros:

**(a)** $\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}80$

**(b)** $\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas.

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas).

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora.

"Recebíveis", corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.

"Receita a Apropriar", corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

"Estoques" corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Devedora.

**7.2.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

de até 3 (três) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

**7.3.** Ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**7.4.** A Emissora deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

**7.5.** Após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.4 acima, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**7.6.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

**7.7.** Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Emissão de Debêntures, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

**7.8.** Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do Vencimento Antecipado descrito nesta Cláusula 7.

## 8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**8.1.1.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**8.1.2.** Na forma nos artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.158-35/01").

**8.1.3.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

**8.1.4.** Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(i)** pagamento de eventuais despesas em atraso, se aplicável;

**(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

**(iii)** Encargos Moratórios;

**(iv)** pagamento da Remuneração dos CRI em meses anteriores e não pagos, se aplicável;

**(v)** pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidas e não pagas, se aplicável;

**(vi)** Remuneração dos CRI do período em referência; e

**(vii)** Amortização do CRI, conforme tabela vigente.

**8.1.5.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização.

**8.1.6.** A Taxa de Administração (conforme abaixo definida) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

**8.1.7.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não os CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**8.1.8.** Observado o disposto na Cláusula 8.1 acima, nos termos do Regime Fiduciário ora instituído, os Créditos Imobiliários:

**(i)** não se confundem com o patrimônio da Emissora;

**(ii)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;

**(iii)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;

**(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(v)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e

**(vi)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

**8.1.9.** A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, conforme descrito na Cláusula 13 abaixo.

**8.1.10.** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de setembro de cada ano.

## 9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

**9.1.** Informação de Fatos Relevantes: A Emissora deverá disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**9.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM 80, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**9.3.** Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário, aos Coordenadores e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, com base nas declarações prestadas pela Devedora e no parecer legal (*legal opinion*) do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, e declara, neste ato, que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**9.3.1.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

**(i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração 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;

**(iii)** 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;

**(iv)** é legítima e única titular das CCI;

**(v)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(vi)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**(vii)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da Escritura de Emissão de CCI, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora e a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, com base nas declarações prestadas pela Devedora e pelas auditorias realizadas;

**(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 as CCI, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(ix)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes, exceto pela auditoria do Patrimônio Separado que deverá ser arcada pelo Patrimônio Separado em caso de insuficiência do Fundo de Despesas;

**(x)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xi)** 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;

**(xii)** cumpre por si, por si, seus sócios ou acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução da Oferta, os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial as Leis Anticorrupção, e mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas;

**(xiii)** está em cumprimento com a Legislação Socioambiental e com a Legislação de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(xiv)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Emissora, emitido e assinado fisicamente ou eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

**(xv)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, caso aplicável, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xvi)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

**(xvii)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xviii)** assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

**(xix)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

**9.3.2.** A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**9.4.** Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**9.4.1.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**9.4.2.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Cláusula 6.1, alíneas (a), inciso (i) e (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

**9.5.** Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora. Adicionalmente, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do devido cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

**9.6.** Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(i)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

**(a)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

**(b)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

**(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

**(d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

**(ii)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

**(iii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

**(iv)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

**(v)** manter os CRI depositados para negociação no mercado secundário, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

**(vi)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

**(vii)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

**(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

**(ix)** fazer as devidas publicações, na ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

**(x)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

**(xi)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

**(xii)** manter:

**(a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

**(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

**(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles que estão em discussão na esfera administrativa ou judicial com exigibilidade suspensa;

**(xiii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

**(xiv)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, exceto se de outra forma previsto neste Termo, mediante comunicação ao prestador substituído com 5 (cinco) dias de antecedência. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, exceto quando se tratar da substituição do Agente Fiduciário, a qual deve observar o disposto na Cláusula 10.5 abaixo;

**(xv)** informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

**(xvi)** cumprir por si e suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários agindo em seu nome e benefício com as Leis Anticorrupção; e

**(xvii)** cumprir com a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social.

## 10. AGENTE FIDUCIÁRIO

**10.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**10.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

**(i)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no Anexo VII deste Termo de Securitização;

**(iii)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

**(iv)** ter verificado a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas neste 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)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

**(vii)** assegurar, nos termos do §1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

**(viii)** não tem qualquer ligação com a Emissora, 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 de forma diligente.

**10.3.** Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas no artigo 29 da Lei 14.340, e ainda, principalmente:

**(i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

**(ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

**(x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

**(xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(xii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

**(xiii)** comparecer às Assembleias Especiais de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xiv)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

**(xv)** fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xvi)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias, caso aplicável, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;

**(xvii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(xviii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

**(xix)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

**(xx)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(xxi)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;

**(xxii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;

**(xxiii)** fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;

**(xxiv)** disponibilizar o saldo devedor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website; e

**(xxv)** 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 o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

**10.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração prevista na Cláusula 13 abaixo.

**10.5.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**10.5.1.** A Assembleia Especial de Investidores de CRI 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.

**10.5.2.** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto acima, cabe à Emissora do CRI efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.5.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da deliberação, conforme previsto na Resolução CVM 17.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**10.6.** Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

**10.7.** Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no Anexo VII a este Termo de Securitização.

## 11. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI

**11.1.** Realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos CRI.

**11.2.** Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial de Investidores de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.3.** Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.4.** Convocação: A convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI far-se-á mediante convocação encaminhada pela companhia securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação.

**11.4.1.** A Assembleia Especial dos Investidores de CRI será convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do dos CRI em circulação. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial dos Investidores de CRI às expensas dos requerentes.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**11.5.** A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores.

**11.6.** Instalação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, observado o disposto na Cláusula 12.2 abaixo.

**11.7.** Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especial de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**11.8.** Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Especial de Investidores, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

**11.9.** Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

**11.10.** Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

**(a)** ao representante da Emissora;

**(b)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;

**(c)** ao representante do Agente Fiduciário; ou

**(d)** à pessoa designada pela CVM.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

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

**11.11.** Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, 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 Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.11.1.** As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação: **(i)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** alterações de Eventos de Vencimento Antecipado ou eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(iii)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; ou **(iv)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário ou sua Atualização Monetária, conforme aplicável, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Facultativo dos CRI e/ou das Debêntures, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios.

**11.11.2.** As deliberações acerca da: **(i)** declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 12.2 abaixo; e **(ii)** renúncia de direitos nos termos deste Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Cláusula 7 deste Termo de Securitização, serão tomadas por Investidores que representem **(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 Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**11.11.3.** Sem prejuízo do disposto no artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e a substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, poderá ocorrer nas hipóteses abaixo:

**(a)** inadimplemento ou mora da Emissora em qualquer obrigação pecuniária ou não prevista neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, exceto quando decorrente de inadimplemento ou mora da Devedora no âmbito das Debêntures;

**(b)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

**(c)** existência de indícios de fraude, desvio de finalidade ou utilização irregular dos recursos do Patrimônio Separado pela Securitizadora, constatados pelo Agente Fiduciário, pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado ou por determinação de autoridade competente;

**(d)** aplicação dos recursos depositados no Patrimônio Separado de forma diversa daquela prevista neste Termo de Securitização; e

**(e)** ocorrência de qualquer evento ou situação, resultante de ato ou omissão de administradores, empregados e/ou acionistas, que afete, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira, reputacional ou operacional da Emissora.

**11.12.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

**11.13.** Dispensa de Assembleia Especial dos s Investidores de CRI para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

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 no instrumento de emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

**11.13.1.** Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 11.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

## 12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**12.1.** 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:

**(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)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

**(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

**(iv)** 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; e/ou

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(v)** 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

**(vi)** insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

**12.1.1.** 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 12.1 acima.

**12.2.** Convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 12.1 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 Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de com computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação 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 20% (vinte 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.

**12.3.** 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.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**12.4.** 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.

**12.4.1.** 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. DESPESAS DA EMISSÃO

**13.1.** Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas no Anexo VIII da Escritura de Emissão e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas"). No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

**(i)** remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(b)** pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(ii)** remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a serem pagas nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(c)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, 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;

**(d)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

**(e)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**(iii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(a)** uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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;

**(b)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

**(c)** caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Devedora e/ou pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

**(d)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;

**(e)** em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da Oferta e da Emissão, aditamento aos Documentos da Operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, e **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão;

**a.** a remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "*Relatório de Horas*", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima;

**b.** para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades,

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(iv)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*Relatório de Horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo; e

**c.** entende-se por reestruturação das condições da Emissão e da Oferta os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

**(f)** as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

**(g)** 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.

**(h)** 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

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário;

**(i)** as parcelas citadas no item "a" 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(j)** 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;

**(k)** adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora e/ou pela Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado. 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: **(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

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

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 judiciárias 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 Devedora e/ou da 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

**(l)** caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

**(m)** 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; e

**(n)** 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 Devedora, pela Emissora, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

**(iv)** remuneração do Escriturador e Agente Liquidante, nos termos e valores indicados no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

**(a)** pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(b)** pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(c)** a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

**(vi)** taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures:

**(a)** as taxas e os valores informados no item (vi) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

**(vii)** taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

**(a)** custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

**(b)** custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, sem limitação, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(c)** custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

**(d)** remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

**(viii)** despesas com Assembleias Especiais de Investidores de CRI, nos seguintes termos:

**(a)** todos envolvidos com as assembleias especiais relacionas a Emissão, incluindo, sem limitação, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

**(ix)** demais custos, nos seguintes termos:

**(a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

**(b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

**(c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

**(d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

**(e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e de garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável;

**(f)** todas as despesas incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário do CRI, incluindo, sem limitação, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

**(g)** eventuais taxas e tributos 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, caso aplicável;

**(h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das garantias, caso aplicável;

**(i)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(j)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

**(k)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

**(l)** 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(m)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Emissora e/ou do Agente Fiduciário do CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável; e

**(n)** despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

**13.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especiais de Investidores de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**13.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**13.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora da Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**13.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**13.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Emissora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**13.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Emissora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**13.2.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.3.** A Emissora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via *internet banking* e com usuário próprio da Pacaembu (conforme indicações a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Pacaembu possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Pacaembu, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emissora.

**13.4.** A Emissora realizará, na Primeira Data de Integralização, a composição do Fundo de Despesas. Exclusivamente na Primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

**13.4.1.** Exclusivamente nos períodos de recomposição do Fundo de Despesas que coincidirem com o mês de vencimento e pagamento de despesas anuais, o valor destinado à referida recomposição deverá ser majorado em R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a título de provisão complementar para cobertura de tais despesas.

**13.4.2.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a Pacaembu 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.

**13.4.2.1.** Caso, após o recebimento dessas informações, a Pacaembu entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico gestaosec.naofin@vert-capital.com para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Pacaembu poderá

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**13.4.2.2.** 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 Pacaembu, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emissora e aos Titulares dos CRI.

**13.4.3.** A Emissora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Pacaembu (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.

**13.4.4.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora da Securitização.

**13.4.5.** A recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 13.4.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora da Securitização no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

**13.4.6.** Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula, sendo certo que para despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a Pacaembu deverá ser comunicada para ciência do pagamento, de modo que a categorização da respectiva despesa seja devidamente publicizada no relatório

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

mensal da Securitizadora, sem prejuízo do acesso de visualização da Emissora ao *internet banking* da Conta Centralizadora.

**13.4.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos"), na qualidade de administradora da Conta Centralizadora da Securitização. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**13.4.8.** 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 Emissora 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 do Fundo de Despesas, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

## 14. PUBLICIDADE

**14.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

## 15. REGISTROS E DECLARAÇÕES

**15.1.** Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada pela Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**15.2.** Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo I ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.

**15.3.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**15.3.1.** Adicionalmente, a VERT DTVM foi nomeada pela Emissora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(1.a)** da Escritura de Emissão de Debêntures, **(1.b)** da Escritura de Emissão de CCI **(1.c)** do Boletim de Subscrição das Debêntures, **(1.d)** deste Termo de Securitização, e **(1.e)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens **(1.a)** a **(1.d)**, e **(2)**1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios Lastro").

## 16. DISPOSIÇÕES GERAIS

**16.1.** Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (https://data.vert-capital.app).

**16.2.** Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**16.3.** Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**16.4.** Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**16.5.** Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**16.6.** Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**16.7.** 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.

**16.8.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**16.9.** 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**16.10.** Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo IV a este Termo de Securitização.

**16.11.** Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

## 17. NOTIFICAÇÕES

**17.1.** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

*Para a Emissora*
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

*Para o Agente Fiduciário*
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

**17.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

**17.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

**17.3.1.** Para fins deste instrumento "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

## 18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

**18.1.** Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**18.2.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## 19. ASSINATURA DIGITAL

**19.1.** 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**19.2.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada

O presente Termo de Securitização é firmado digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)
*(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)*

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

(*Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.)*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO I**
**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

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, CEP 05.407- 003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 48.967.968/0001-18, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Integral ("CCI") que serve de lastro para a emissão dos Certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), declara que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pela CCI, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO II**

**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI**

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.*
*Seguem as CCI nas próximas páginas.)*

| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo – SP, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI 1") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SÉRIE** | 1 | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL | | |
| **1. EMISSORA:** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** | | | | | | | |
| CNPJ: 25.005.683/0001-09 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO: | 11º andar, Pinheiros | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |
| **2. CUSTODIANTE:** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | | | |
| CNPJ: 48.967.968/0001-18 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 11º andar | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |
| **3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** | | | | | | | |
| CNPJ: 96.298.013/0001-68 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro n.º 11-07 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Centro | CIDADE | Bauru | UF | SP | CEP | 17.015-032 |
| **4. TÍTULO:** | | | | | | | |
| O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado, em 11 de novembro de 2025, entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 96.298.013/0001-68, na qualidade de devedora ("Devedora"), e, na qualidade de subscritora, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a | | | | | | | |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| CVM sob o n.º 680, 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 25.005.683/0001-09, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Debenturista"), por meio do qual a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures em favor da Debenturista ("Debêntures"). | |
| **5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). | |
| **6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os imóveis que compõem o lastro dos CRI estão identificados no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| **7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO** | Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| **7.2. SÉRIE** | A presente emissão é realizada em série única, representada por esta CCI número "001" ("CCI"). |
| **7.3. PRAZO DAS DEBÊNTURES** | O prazo de vencimento das Debêntures será de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, lastro dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032. |
| **7.4. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | R$ 200.0000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão CCI. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão da CCI ("Valor Nominal Unitário"). |
| **7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.<br>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente). |
| **7.6. DATA DE VENCIMENTO DOS** | 27 de dezembro de 2032 |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | |
| **7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Debenturista, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios"). |
| **7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures. |
| **7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório, de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | |
|---|---|
| | Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios"). |
| **8.GARANTIAS ADICIONAIS** | |
| Não há. | |
| **9.LOCAL DE PAGAMENTO** | |
| Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo titular da CCI. | |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO III**
**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, declara que:

**(i)** nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários;

**(ii)** nos termos 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 veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35229235874, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

**(iii)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**(iv)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação; e

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**(v)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 680, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO IV**
**TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

*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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*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, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.**

Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** 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 **(d)** 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 de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

1.585/15). 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 o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689/88.

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 8.426/15, com redação dada pelo Decreto 11.374/23. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/88, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei 14.754/23). 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.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95, e artigo 72 da Instrução Normativa RFB 1.585/15.

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% a 15%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037/10.

Rendimentos pagos a pessoas físicas não residentes são isentos do imposto de renda de fonte, ainda que estas pessoas físicas sejam residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585/15).

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

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% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram à regulamento do CMN e que não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRA em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, 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% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

**IOF**

**IOF/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 na Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**IOF/Títulos**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



# ANEXO V
# DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



## Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ernestina, Catanduva/SP | | | | |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

## ANEXO VI
## CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Semestre / ano** | 2° Semestre de 2025 | 1º Semestre 2026 | 2º Semestre 2026 | 1º Semestre 2027 | 2º Semestre 2027 | 1º Semestre 2028 | 2º Semestre 2028 | 1º Semestre 2029 | 2º Semestre 2029 | **Total** |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | 14.113.518,73 | 45.976.759,54 | 45.365.098,19 | 41.119.854,88 | 35.113.857,16 | 12.026.829,19 | 6.120.956,82 | 146.174,59 | 16.950,91 | **200.000.000,00** |

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora 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 Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI. **O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849






Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO VII**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**<br>Endereço: Rua Gilberto Sabino, n° 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020<br>Cidade / Estado: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo<br>CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88<br>Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira<br>Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP<br>CPF nº: 052.718.287-78 |

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Crédito Imobiliário (CRI)<br>Número da Emissão: 166ª (Centésima Sexagésima Sexta)<br>Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única<br>Números das Séries: Única<br>Emissor: VERT Companhia Securitizadora<br>Quantidade: 200.000 (duzentos mil)<br>Espécie: N/A<br>Classe: Única<br>Forma: Nominativa e Escritural |

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 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, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

_____

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

**ANEXO VIII**

**OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA**

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora:

*(Página intencionalmente em branco.*
*Anexo segue na próxima página)*

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| Tipo | Emissor | Valor | Quantidade | Remuneração | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplemento no Período | Garantias |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 213.693.000,00 | 213693 | IPCA + 4,3358 % | 14 | 2 | 25/10/2017 | 25/10/2024 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.246.000,00 | 24246 | IPCA + 7,4200 % | 5 | 1 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$2.694.000,00 | 2694 | IPCA + 9,5160 % | 5 | 2 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1000 | 9,516% | 5 | 3 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 209.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 6,0000 % | 9 | 1 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 1,9500 % | 16 | 1 | 20/01/2020 | 17/01/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$26.659.807,00 | 26659807 | IPCA + 0,5000 % | 20 | 1 | 13/02/2020 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$86.094.000,00 | 86094 | IPCA + 5,2248 % | 19 | 1 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.193.000,00 | 15193 | IPCA + 7,2680 % | 19 | 2 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 7,268% | 19 | 3 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$34.283.130,00 | 34283130 | IPCA + 0,5000 % | 21 | 1 | 26/03/2020 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$58.044.000,00 | 58044 | IPCA + 6,6000 % | 23 | 1 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.243.000,00 | 10243 | IPCA + 8,9000 % | 23 | 2 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,9% | 23 | 3 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$77.647.000,00 | 77647 | IPCA + 6,5000 % | 27 | 1 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.702.000,00 | 13702 | IPCA + 8,5000 % | 27 | 2 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 27 | 3 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$53.971.000,00 | 53971 | IPCA + 6,0000 % | 29 | 1 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.524.000,00 | 9524 | IPCA + 8,0000 % | 29 | 2 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8% | 29 | 3 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$28.035.356,00 | 28035356 | IPCA + 9,0129 % | 32 | 1 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$49.095.966,00 | 49095966 | IPCA + 9,0276 % | 32 | 2 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.100.000,00 | 11100000 | IPCA + 9,0107 % | 32 | 3 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.200.000,00 | 12200000 | IPCA + 10,5000 % | 39 | 3 | 16/04/2021 | 20/02/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.700.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.500.000,00 | 12500000 | IPCA + 10,5000 % | 39 | 6 | 16/04/2021 | 20/04/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 5,0000 % | 9 | 2 | 16/04/2021 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$85.000.000,00 | 85000 | IPCA + 6,2500 % | 42 | 1 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.999.000,00 | 14999 | IPCA + 8,0000 % | 42 | 2 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8% | 42 | 3 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 500.000.000,00 | 500000 | 8,5% | 43 | 1 | 14/05/2021 | 06/05/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.353.901,00 | 15353901 | IPCA + 0,5000 % | 51 | 1 | 24/06/2021 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$39.005.000,00 | 39005 | IPCA + 6,8000 % | 53 | 1 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.883.000,00 | 6883 | IPCA + 8,5500 % | 53 | 2 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,55% | 53 | 3 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$64.393.000,00 | 64393 | IPCA + 6,6500 % | 54 | 1 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.363.000,00 | 11363 | IPCA + 8,5000 % | 54 | 2 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 54 | 3 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 40000 | IPCA + 5,9200 % | 50 | 2 | 16/07/2021 | 20/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$43.950.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.752.413,00 | 7752413 | IPCA + 10,2500 % | 52 | 4 | 20/07/2021 | 20/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 271.453.000,00 | 271453 | CDI + 2,5000 % | 56 | 1 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$31.936.000,00 | 31936 | CDI + 8,0000 % | 56 | 2 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.968.000,00 | 15968 | CDI | 56 | 3 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.310.000,00 | 120310 | IPCA + 7,1900 % | 59 | 1 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.231.000,00 | 21231 | IPCA + 9,0000 % | 59 | 2 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9% | 59 | 3 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 250.000.000,00 | 250000 | IPCA + 5,4066 % | 58 | ÚNICA | 14/09/2021 | 18/09/2029 | Adimplente | Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.974.875,00 | 15974875 | IPCA + 9,7500 % | 61 | 1 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$34.904.990,00 | 34904990 | IPCA + 10,5000 % | 61 | 2 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.131.500,00 | 29131500 | IPCA + 10,5000 % | 61 | 3 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$80.282.000,00 | 80282 | IPCA + 7,0000 % | 63 | 1 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.167.000,00 | 14167 | IPCA + 8,5000 % | 63 | 2 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 63 | 3 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 7,6732 % | 61 | ÚNICA | 23/11/2021 | 16/11/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$95.000.000,00 | 95000 | CDI + 2,6000 % | 64 | 1 | 13/12/2021 | 20/12/2033 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 7,1000 % | 64 | 2 | 13/12/2021 | 22/12/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 135.000.000,00 | 135000 | CDI + 7,0000 % | 69 | 1 | 28/12/2021 | 28/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 135.000.000,00 | 135000 | CDI + 7,0000 % | 67 | 1 | 28/12/2021 | 28/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.797.000,00 | 24797 | IPCA + 8,2500 % | 69 | 1 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.375.000,00 | 4375 | IPCA + 9,9200 % | 69 | 2 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9,92% | 69 | 3 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.192.000,00 | 24192 | IPCA + 7,2500 % | 72 | 1 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.269.000,00 | 4269 | IPCA + 8,9200 % | 72 | 2 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 72 | 3 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.020.000,00 | 25020 | IPCA + 7,2500 % | 76 | 1 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.415.000,00 | 4415 | IPCA + 8,9200 % | 76 | 2 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 76 | 3 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.136.000,00 | 25136 | IPCA + 7,2500 % | 77 | 1 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.435.000,00 | 4435 | IPCA + 8,9200 % | 77 | 2 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 77 | 3 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.614.000,00 | 24614 | IPCA + 7,2500 % | 80 | 1 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.343.000,00 | 4343 | IPCA + 8,9200 % | 80 | 2 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 80 | 3 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.935.000,00 | 24935 | IPCA + 8,2500 % | 81 | 1 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.400.000,00 | 4400 | IPCA + 9,9200 % | 81 | 2 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9,92% | 81 | 3 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000000 | CDI + 3,2500 % | 79 | 1 | 12/04/2022 | 12/04/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 190.000.000,00 | 190000 | IPCA + 9,3000 % | 67 | ÚNICA | 17/06/2022 | 22/03/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.627.220,00 | 4627220 | CDI + 3,2500 % | 96 | 1 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.713.419,00 | 21713419 | CDI + 3,2500 % | 96 | 2 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.804.000,00 | 10804000 | CDI + 3,2500 % | 96 | 3 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.752.593,00 | 5752593 | CDI + 3,2500 % | 96 | 4 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.200.000,00 | 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 |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.199.999,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$46.250.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$8.500.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$33.083.620,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$80.000.000,00 | 80000 | CDI + 3,2500 % | 90 | ÚNICA | 22/12/2022 | 19/12/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$23.200.000,00 | 23200000 | IPCA + 0,5000 % | 103 | 1 | 22/12/2022 | 20/12/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.098.455,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.185.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.200.000,00 | 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 |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.457.971,00 | 15457971 | CDI + 3,2500 % | 104 | 4 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$22.000.000,00 | 22000000 | CDI + 3,2500 % | 104 | 5 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.618.000,00 | 12618000 | CDI + 3,2500 % | 104 | 6 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 5,0000 % | 82 | 2 | 10/05/2023 | 31/08/2026 | Adimplente | Fiança |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 840.000.000,00 | 840000 | CDI + 98,5000 % | 24 | 1 | 20/03/2019 | 15/04/2026 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 6,0000 % | 9 | 3 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | 6% | 9 | 4 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$23.000.000,00 | 23000 | 98,0000% CDI | 89 | 2 | 10/10/2023 | 15/11/2025 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 220.000.000,00 | 220000 | CDI | 89 | 3 | 10/10/2023 | 15/10/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000 | CDI | 89 | 4 | 10/10/2023 | 15/11/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.000.000,00 | 21000 | IPCA + 6,5358 % | 89 | 5 | 10/10/2023 | 15/10/2033 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 179.000.000,00 | 179000 | 12,9685% | 89 | 6 | 10/10/2023 | 15/10/2033 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.000.000,00 | 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 |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.000.000,00 | 5000000 | 4% | 118 | 3 | 22/12/2023 | 29/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 130.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 4,0000 % | 122 | 2 | 15/01/2024 | 22/01/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$85.250.000,00 | 85250 | 98,0000% CDI | 94 | 1 | 01/02/2024 | 10/02/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 280.650.000,00 | 280650 | CDI | 94 | 2 | 01/02/2024 | 10/02/2027 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$36.100.000,00 | 36100 | 9,84% | 94 | 3 | 01/02/2024 | 10/02/2027 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 134.100.000,00 | 134100 | 11,4142% | 94 | 4 | 01/02/2024 | 10/02/2034 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 116.100.000,00 | 116100 | 107,0000% CDI | 94 | 5 | 01/02/2024 | 10/02/2034 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 40000 | CDI + 6,5000 % | 3 | ÚNICA | 17/12/2024 | 27/03/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$39.767.000,00 | 39767 | IPCA + 0,0001 % | 128 | 1 | 27/02/2024 | 27/02/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$55.486.000,00 | 55486 | IPCA + 8,4500 % | 130 | 1 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.791.000,00 | 9791 | IPCA + 10,4500 % | 130 | 2 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,45% | 130 | 3 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000 | IPCA + 10,0000 % | 129 | 2 | 08/04/2024 | 15/03/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.985.000,00 | 29985 | IPCA + 8,4500 % | 133 | 1 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.291.000,00 | 5291 | IPCA + 10,4500 % | 133 | 2 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 10,4500 % | 133 | 3 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | IPCA + 10,5000 % | 132 | ÚNICA | 14/05/2024 | 16/05/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.744.000,00 | 17744 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 1 | 24/05/2024 | 15/09/2043 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.420.000,00 | 12420 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 2 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.323.000,00 | 5323 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 3 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 4 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.273.000,00 | 25273 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 1 | 25/06/2024 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.361.000,00 | 5361 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 2 | 25/06/2024 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,85% | 135 | 3 | 25/06/2024 | 16/10/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.146.000,00 | 17146 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 5 | 27/06/2024 | 15/10/2043 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.002.000,00 | 12002 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 6 | 27/06/2024 | 16/10/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.144.000,00 | 5144 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 7 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.412.000,00 | 29412 | IPCA + 8,0000 % | 136 | 1 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.706.000,00 | 14706 | IPCA + 9,7500 % | 136 | 2 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.882.000,00 | 5882 | IPCA + 12,2500 % | 136 | 3 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$2.941.000,00 | 2941 | IPCA + 14,7500 % | 136 | 4 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.883.000,00 | 5883 | IPCA | 136 | 5 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.515.000,00 | 37515 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 4 | 24/07/2024 | 16/11/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.957.000,00 | 7957 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 5 | 24/07/2024 | 16/11/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$26.134.000,00 | 26134 | IPCA + 8,4500 % | 140 | 1 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.611.000,00 | 4611 | 10,45% | 140 | 2 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,45% | 140 | 3 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.556.000,00 | 25556 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 6 | 23/08/2024 | 16/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.420.000,00 | 5420 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 7 | 23/08/2024 | 16/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.147.000,00 | 29147 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 8 | 20/09/2024 | 16/01/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.182.000,00 | 6182 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 9 | 23/08/2024 | 16/01/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.481.000,00 | 17481 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 8 | 25/09/2024 | 15/01/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.492.000,00 | 7492 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 9 | 25/09/2024 | 15/01/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.975.000,00 | 24975 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 10 | 27/09/2024 | 15/01/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$31.038.000,00 | 31038 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 10 | 16/10/2024 | 15/02/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.583.000,00 | 6583 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 11 | 16/10/2024 | 15/02/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.610.000,00 | 17610 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 11 | 25/10/2024 | 15/02/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.327.000,00 | 12327 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 12 | 25/10/2024 | 15/02/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.283.000,00 | 5283 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 13 | 25/10/2024 | 15/02/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.543.000,00 | 29543 | IPCA + 8,3000 % | 144 | 1 | 19/11/2024 | 15/03/2045 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.266.000,00 | 6266 | IPCA + 10,8500 % | 144 | 2 | 19/11/2024 | 15/03/2045 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,85% | 144 | 3 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 4 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 5 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 6 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 7 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 8 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 9 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 10 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 11 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 12 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 13 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 14 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 15 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 16 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 17 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 18 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 19 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 19 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 20 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 21 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 22 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 23 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 24 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 25 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 26 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 27 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 28 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 29 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 30 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$74.999.000,00 | 74999 | IPCA + 7,7500 % | 143 | 1 | 28/11/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$52.500.000,00 | 52500 | IPCA + 9,0000 % | 143 | 2 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$22.500.000,00 | 22500 | IPCA + 11,5000 % | 143 | 3 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 11,5000 % | 143 | 4 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 2,0000 % | 141 | 1 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI | 141 | 2 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$8.680,00 | 8680 | CDI + 4,7500 % | 61 | 4 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.220,00 | 9220 | CDI + 4,7500 % | 61 | 5 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.360,00 | 17360 | CDI + 4,7500 % | 61 | 6 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.360,00 | 17360 | CDI + 4,7500 % | 61 | 7 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.840,00 | 18840 | CDI + 4,7500 % | 61 | 8 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.840,00 | 18840 | CDI + 4,7500 % | 61 | 9 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.000.000,00 | 120000 | IPCA + 9,0000 % | 142 | 1 | 27/12/2024 | 20/12/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | IPCA + 10,0000 % | 142 | 2 | 27/12/2024 | 20/12/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.380.000,00 | 20380 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 14 | 20/12/2024 | 18/04/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.266.000,00 | 14266 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 15 | 20/12/2024 | 16/04/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.114.000,00 | 6114 | 11,5% | 134 | 16 | 20/12/2024 | 16/04/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | 98,0000% CDI | 148 | 1 | 12/02/2025 | 16/02/2029 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | 98,0000% CDI | 148 | 2 | 12/02/2025 | 16/02/2029 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.800.000,00 | 29800 | IPCA + 9,0000 % | 152 | 1 | 28/02/2025 | 20/06/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.258.000,00 | 5258 | IPCA + 12,3300 % | 152 | 2 | 28/02/2025 | 20/06/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 12,3300 % | 152 | 3 | 28/02/2025 | 20/03/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$16.742.000,00 | 16742 | IPCA + 8,0000 % | 134 | 17 | 26/02/2025 | 15/06/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.719.000,00 | 11719 | IPCA + 9,2500 % | 134 | 18 | 26/02/2025 | 15/06/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.022.000,00 | 5022 | IPCA + 12,5500 % | 134 | 19 | 26/02/2025 | 15/06/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 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 Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 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 Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.122.000,00 | 15122 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 1 | 21/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.585.000,00 | 10585 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 2 | 21/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.536.000,00 | 4536 | IPCA + 12,2500 % | 154 | 3 | 21/03/2025 | 20/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 12,2500 % | 154 | 4 | 21/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.375.000,00 | 10375 | IPCA + 8,5100 % | 154 | 5 | 31/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.671.000,00 | 10671 | IPCA + 9,7600 % | 154 | 6 | 31/03/2025 | 20/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.573.000,00 | 4573 | IPCA + 12,2400 % | 154 | 7 | 31/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.230.000,00 | 15230 | IPCA + 8,6500 % | 154 | 8 | 14/04/2025 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.661.000,00 | 10661 | IPCA + 9,9000 % | 154 | 9 | 14/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.569.000,00 | 4569 | IPCA + 13,0500 % | 154 | 10 | 14/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.141.000,00 | 15141 | IPCA + 8,6600 % | 154 | 11 | 24/04/2025 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.598.000,00 | 10598 | IPCA + 9,9100 % | 154 | 12 | 24/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.542.000,00 | 4542 | IPCA + 13,0100 % | 154 | 13 | 24/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.399.000,00 | 15399 | IPCA + 8,6400 % | 154 | 14 | 29/04/2025 | 20/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.779.000,00 | 10779 | 9,93% | 154 | 15 | 29/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.619.000,00 | 4619 | IPCA + 13,0300 % | 154 | 16 | 29/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.217.000,00 | 15217 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 17 | 19/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.652.000,00 | 10652 | IPCA + 9,5000 % | 154 | 18 | 19/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.565.000,00 | 4565 | IPCA + 9,5000 % | 154 | 19 | 19/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.142.000,00 | 15142 | IPCA + 8,4900 % | 154 | 20 | 23/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.600.000,00 | 10600 | IPCA + 9,5100 % | 154 | 21 | 23/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.542.000,00 | 4542 | IPCA + 12,8500 % | 154 | 22 | 23/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.283.000,00 | 15283 | IPCA + 8,2500 % | 154 | 23 | 29/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.698.000,00 | 10698 | IPCA + 9,2000 % | 154 | 24 | 29/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.585.000,00 | 4585 | IPCA + 12,7000 % | 154 | 25 | 29/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.839.000,00 | 13839 | IPCA + 8,5100 % | 154 | 26 | 18/06/2025 | 20/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.687.000,00 | 9687 | IPCA + 9,4900 % | 154 | 27 | 18/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.151.000,00 | 4151 | IPCA + 12,8400 % | 154 | 28 | 18/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.282.000,00 | 14282 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 29 | 21/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.997.000,00 | 9997 | IPCA + 9,5100 % | 154 | 30 | 27/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.341.000,00 | 18341 | 8% | 134 | 20 | 25/03/2025 | 15/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.839.000,00 | 12839 | IPCA + 9,2500 % | 134 | 21 | 25/03/2025 | 16/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.502.000,00 | 5502 | IPCA + 12,5500 % | 134 | 22 | 25/03/2025 | 16/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI | 141 | 3 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | 101,0000% CDI | 153 | ÚNICA | 26/05/2025 | 29/05/2028 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | IPCA + 4,0000 % | 156 | ÚNICA | 30/05/2025 | 15/09/2036 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Alienação Fiduciária de Outros |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 4,1500 % | 13 | 1 | 05/06/2025 | 15/12/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$70.000.000,00 | 70000 | CDI + 4,3000 % | 13 | 2 | 05/06/2025 | 15/12/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 102,0000% CDI | 157 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 103,0000% CDI | 157 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2032 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 8,25% | 157 | 3 | 15/07/2025 | 15/07/2032 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.762.000,00 | 17762 | IPCA + 8,1000 % | 134 | 23 | 03/07/2025 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.433.000,00 | 12433 | IPCA + 9,3500 % | 134 | 24 | 03/07/2025 | 15/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.328.000,00 | 5328 | IPCA + 12,8500 % | 134 | 25 | 03/07/2025 | 15/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.284.000,00 | 4284 | IPCA + 12,8000 % | 154 | 31 | 27/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 242.318.000,00 | 242318 | 17,1% | 98 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$913.000,00 | 913 | 123,1000% CDI | 98 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.769.000,00 | 84769 | CDI + 3,0000 % | 98 | 3 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$72.000.000,00 | 72000 | CDI + 3,4000 % | 98 | 4 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$71.250.000,00 | 71250 | IPCA + 9,9400 % | 159 | 1 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$71.250.000,00 | 71250 | IPCA + 11,9400 % | 159 | 2 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.500.000,00 | 7500 | IPCA + 12,0000 % | 159 | 3 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 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 |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 37500 | CDI + 8,0000 % | 19 | 2 | 11/08/2025 | 03/08/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.500.000,00 | 12500 | CDI + 10,0000 % | 19 | 3 | 11/08/2025 | 03/08/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 281.934.000,00 | 281934 | 103,7500% CDI | 158 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | Sem Garantias |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.066.000,00 | 18066 | 8,4231% | 158 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | CDI + 2,4500 % | 20 | ÚNICA | 15/08/2025 | 17/08/2030 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.500.000,00 | 50500 | CDI + 1,3900 % | 2 | 1 | 17/08/2025 | 16/08/2029 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.500.000,00 | 13500 | CDI + 1,6900 % | 2 | 2 | 17/08/2025 | 17/08/2029 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$19.352.000,00 | 19352 | IPCA + 8,6500 % | 134 | 26 | 18/08/2025 | 15/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.547.000,00 | 13547 | 9,9% | 134 | 27 | 18/08/2025 | 17/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.805.000,00 | 5805 | IPCA + 13,0500 % | 134 | 28 | 18/08/2025 | 17/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | CDI + 0,3700 % | 23 | ÚNICA | 10/08/2025 | 12/09/2028 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.284.000,00 | 4284 | IPCA + 8,9600 % | 154 | 32 | 22/08/2025 | 22/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.128.000,00 | 14128 | IPCA + 9,9000 % | 154 | 33 | 22/08/2025 | 20/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.055.000,00 | 6055 | IPCA + 13,7000 % | 154 | 34 | 22/08/2025 | 20/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 500.000.000,00 | 500000 | 102,0000% CDI | 106 | 1 | 15/09/2025 | 15/09/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 13,68% | 106 | 2 | 15/09/2025 | 15/09/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.000.000,00 | 120000 | 104,5000% CDI | 160 | ÚNICA | 15/10/2025 | 17/10/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 98,0000% CDI | 161 | 1 | 12/11/2025 | 12/11/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$- | 0 | 99,5000% CDI | 161 | 2 | 12/11/2025 | 12/11/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 125.000.000,00 | 125000 | 98,0000% CDI | 163 | 1 | 24/09/2025 | 26/09/2029 | Adimplente | Fiança |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$75.000.000,00 | 75000 | 99,5000% CDI | 163 | 2 | 24/09/2025 | 26/09/2031 | Adimplente | Fiança |
| DEB | VERT-CIZI COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$10.000.000,00 | 10000 | CDI + 2,0000 % | 1 | ÚNICA | 20/12/2021 | 20/12/2024 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| DEB | VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$16.000.000,00 | 16000 | 7,25% | 1 | 1 | 11/11/2021 | 11/09/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 11/11/2021 | 11/02/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-2 | R$49.200.000,00 | 49200000 | CDI + 4,9000 % | 1 | ÚNICA | 18/12/2019 | 19/06/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 5,5000 % | 1 | 1 | 21/06/2019 | 21/06/2022 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 21/06/2019 | 21/06/2022 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$32.118.000,00 | 32118 | 5,5% | 2 | ÚNICA | 04/12/2019 | 29/12/2023 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL | R$ 150.000.000,00 | 150000 | CDI + 5,7500 % | 2 | 1 | 05/07/2019 | 14/08/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$17.000.000,00 | 17000 | CDI + 5,7500 % | 2 | 2 | 05/07/2019 | 14/08/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL | | | | | | | | | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 265.000.000,00 | 265000 | CDI + 2,4100 % | 1 | ÚNICA | 30/07/2019 | 30/07/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 243.000.000,00 | 243000 | CDI + 3,5000 % | 2 | 1 | 23/07/2020 | 29/04/2024 | Resgatado | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 243.000.000,00 | 243000 | CDI + 2,0900 % | 2 | 2 | 23/07/2020 | 28/04/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$75.000.000,00 | 75000 | CDI + 2,9500 % | 3 | 1 | 08/02/2021 | 10/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$75.000.000,00 | 75000 | 2,95% | 3 | 2 | 08/02/2021 | 10/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$18.000.000,00 | 18000 | CDI + 1,9000 % | 4 | ÚNICA | 11/06/2025 | 28/04/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$34.042.000,00 | 34042 | 7% | 3 | 1 | 25/02/2022 | 25/02/2026 | Resgatado | N/A |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI | R$9.000.000,00 | 9000 | Não há | 3 | 2 | 25/02/2022 | 25/02/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 29/03/2021 | 29/04/2024 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY | R$10.000.000,00 | 10000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 2 | 29/03/2021 | 30/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 9,0000 % | 2 | 1 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 2 | 2 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$65.000.000,00 | 65000 | CDI + 7,5000 % | 3 | 1 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 11,0000 % | 3 | 2 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | Não há | 3 | 3 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$8.000.000,00 | 8000 | CDI + 8,2500 % | 2 | 1 | 10/09/2021 | 10/11/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$2.000.000,00 | 2000 | 8,25% | 2 | 2 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$ 1,00 | 1 | Não há | 2 | 3 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 7,0000 % | 3 | ÚNICA | 13/03/2023 | 31/03/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$50.000,00 | 2450 | CDI | 1 | 1 | 25/11/2019 | 30/04/2023 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$52.500.000,00 | 52500 | CDI + 6,5000 % | 1 | 1 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 10,0000 % | 1 | 2 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$7.500.000,00 | 7500 | Não há | 1 | 3 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$52.500.000,00 | 52500 | CDI + 6,5000 % | 1 | 1 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$8.000.000,00 | 8000 | Não há | 1 | 4 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT-7 | R$ 150.000.000,00 | 150000 | CDI + 3,1500 % | 1 | ÚNICA | 08/02/2021 | 19/02/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME | R$16.800.000,00 | 16800 | CDI + 6,0000 % | 2 | 1 | 27/05/2021 | 27/08/2027 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME | R$7.200.000,00 | 7200 | Não há | 2 | 2 | 27/05/2021 | 27/08/2027 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8 | R$20.000.000,00 | 20000 | 8% | 1 | 1 | 18/03/2021 | 18/09/2024 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8 | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 18/03/2021 | 18/09/2024 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$19.500.000,00 | 19500 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$10.500.000,00 | 10500 | 1% | 1 | 2 | 21/06/2021 | 31/01/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$13.000.000,00 | 13000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 3 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$7.000.000,00 | 7000 | CDI + 1,0000 % | 1 | 4 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER | R$16.000.000,00 | 16000 | CDI + 5,0000 % | 1 | 1 | 16/06/2021 | 17/06/2027 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 16/06/2021 | 17/06/2027 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$18.000.000,00 | 18000 | CDI + 8,0000 % | 1 | 1 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.000,00 | 1 | CDI + 8,0000 % | 1 | 2 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.999.000,00 | 1999 | Não há | 1 | 3 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 8,0000 % | 2 | 1 | 20/09/2022 | 20/05/2026 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$54.000.000,00 | 54000 | Não há | 2 | 2 | 20/09/2022 | 20/05/2026 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.999.000,00 | 1999 | CDI + 8,0000 % | 1 | 4 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEB | VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 07/12/2021 | 07/12/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 07/12/2021 | 07/12/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$7.500.000,00 | 7500 | CDI + 7,0000 % | 1 | 3 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$2.500.000,00 | 2500 | Não há | 1 | 4 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS | R$6.000.000,00 | 6000 | CDI + 8,0000 % | 1 | 1 | 27/09/2021 | 27/09/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 27/09/2021 | 27/09/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 6,0000 % | 1 | 1 | 19/01/2022 | 19/06/2026 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$2.223.000,00 | 2223 | Não há | 1 | 2 | 19/01/2022 | 19/01/2025 | Resgatado | N/A |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 9,0000 % | 2 | 1 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 2 | 2 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$65.000.000,00 | 65000 | CDI + 7,5000 % | 3 | 1 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 11,0000 % | 3 | 2 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | Não há | 3 | 3 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT- CARUPI COMPANHIA | R$20.000.000,00 | 20000 | 21,7% | 1 | ÚNICA | 23/09/2021 | 23/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações |
| DEB | VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$1.000.000.000,00 | 1000000 | CDI + 1,4000 % | 1 | 1 | 18/07/2022 | 18/07/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$31.000.000,00 | 31000 | CDI + 4,5000 % | 1 | 2 | 18/07/2022 | 18/07/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$8.000.000,00 | 8000 | CDI + 8,2500 % | 2 | 1 | 10/09/2021 | 10/11/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$2.000.000,00 | 2000 | 8,25% | 2 | 2 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$ 1,00 | 1 | Não há | 2 | 3 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 7,0000 % | 3 | ÚNICA | 13/03/2023 | 31/03/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$50.000,00 | 2450 | CDI | 1 | 1 | 25/11/2019 | 30/04/2023 | Adimplente | N/A |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

## ANEXO IX
## CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 26/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 29/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 28/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 28/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 27/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 27/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 26/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 27/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 26/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 27/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 26/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 29/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 28/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 28/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

## ANEXO X – TABELA DE DESPESAS

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Comissão de Emissão | Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem está indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado das Debêntures, durante o período de vigência, será devida o valor líquido mensal equivalente a 2.000,00 (dois mil reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a data da primeira Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, i) uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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 ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete 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; | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, sendo a parcela devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Liquidante | Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) para registro da CCI e (ii) uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| Regulador | ANBIMA | Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (nove mil, novecentos e dezenove e reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>Regulador</td><td>ANBIMA</td><td>Será devida taxa para registro da base de dados de CRIs, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 1.416,00 (mil quatrocentos e dezesseis reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).<br>A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a primeira data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a | A remuneração será corrigida anualmente pela variação |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA desde a primeira data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão. | prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | positiva do IPCA. |
| | Remuneração adicional por atos independentes | Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais 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) | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | 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. | | |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Fiduciário | Verificação da Destinação de Recursos | Sobre quaisquer acompanhamentos de fluxo de garantias, indicadores financeiros ou outros cálculos/verificações que sejam alheios ao escopo obrigatório do Agente Fiduciário, será devida taxa adicional no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) por evento, incluindo, mas não se limitando, a verificação semestral da destinação de recursos. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Agente Liquidante | Remuneração do Agente Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos | A remuneração será atualizada anualmente |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | pela variação positiva do IPCA. |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R$ 4.000,00 (quatro reais), para série única. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Contador do Patrimônio Separado | Contabilidade das Demonstrações Financeiras | A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Auditor Independente | Auditoria das Demonstrações Financeiras | O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil). | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IPCA. |
| B3 | *Clearing* | Será devida taxa de *clearing* da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |
| | Custódia da CCI | Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo: | Não aplicável. | |

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849







<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 7EC91C79-422E-4264-8DB0-A2004B8E0849






Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*celebrado entre*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

*na qualidade de Emissora*

*e*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

Datado de 3 de dezembro de 2025

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

**(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 29 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

**CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** em 11 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em classe única, em série única, da Emissora ("CRI"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas acordadas;

**(ii)** as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para excluir a previsão de que a taxa da remuneração aplicável aos CRI e, consequentemente, às Debêntures seria definida no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme definido no Termo de Securitização) com observância da Taxa Teto (conforme definido no Termo de Securitização), de forma que os Juros Remuneratórios dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e,

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

consequentemente, os Juros Remuneratórios das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) passam a ser fixos;

**(iii)** a celebração deste Primeiro Aditamento (conforme definido abaixo) foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 3 de dezembro de 2025, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada por meio do Sistema Empresas.NET;

**(iv)** os CRI ainda não foram subscritos e integralizados até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento; e

**(v)** em decorrência das alterações pretendidas no Termo de Securitização, por meio deste Primeiro Aditamento, as Partes desejam consolidar o Termo de Securitização na forma do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

**1.1.** Definições. Para fins deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.

**1.2.** Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

## 2. OBJETO DO ADITAMENTO

**2.1.** Aditamento. As Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir os ajustes dispostos no Considerando (ii) acima, realizar demais alterações correlatas necessárias, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar conforme versão consolidada constante do **Anexo A** a este Primeiro Aditamento, sendo certo que os demais Anexos do Termo de Securitização não alterados por meio deste Primeiro Aditamento permanecem inalterados.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## 3. DISPOSIÇÕES GERAIS

**3.1.** Ratificação e Consolidação. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições do Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as respectivas declarações prestadas no Termo de Securitização.

**3.2.** Independência das Cláusulas. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**3.3.** Legislação Aplicável. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**3.4.** Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**3.5.** Assinatura Digital. 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, 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.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**3.5.1.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada

O presente Primeiro Aditamento é firmado digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)
*(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)*

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

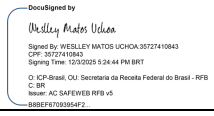
(*Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.")*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**




| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**







| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*
*(Anexo segue na próxima página.)*

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

**(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35229235874, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 29 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Emissora ("CRI"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

## 1. 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:

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Agência de Classificação de Risco" | significa a Moody's Local BR Agência de Classificação de Riscos Ltda., ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto na Cláusula 3.2.8 abaixo, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 3.2.9 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60. |
| "Agente Fiduciário": | significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização. |
| "Agente Liquidante" e "Agente Registrador": | significa 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, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("VERT DTVM"). |
| "Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures": | significa a amortização extraordinária facultativa das Debêntures nos termos da Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização. |
| "Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI": | significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI nos termos da Cláusula 6.2.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "ANBIMA": | significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Cj. 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77. |
| "Anexos": | significam os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| | Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito. |
| "Anúncio de Encerramento": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2.6 deste Termo de Securitização. |
| "Anúncio de Início": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização. |
| "Aprovação Societária da Devedora": | tem o significado previsto na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização. |
| "Assembleia Geral de Debenturistas": | significa a assembleia geral de Debenturista, realizada na forma da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Assembleia Especial de Investidores de CRI": | significa a Assembleia Especial de Investidores de CRI, realizada na forma da Cláusula 11 deste Termo de Securitização. |
| "Auditor Independente do Patrimônio Separado": | significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENT**ES, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, contratado pela Emissora registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la. |
| "Aviso ao Mercado" | significa o aviso ao mercado, que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160. |
| "Aviso de Recebimento": | significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "BACEN": | significa o Banco Central do Brasil. |
| "Brasil" ou "País": | significa a República Federativa do Brasil. |
| "B3": | significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| "CCI": | significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, as quais estão descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. |
| "CMN": | significa o Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ": | significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. |
| "Código ANBIMA": | significa o "*Código de Ofertas Públicas*", expedido pela ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024. |
| "Código Civil": | significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "COFINS": | significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social. |
| "Conta Centralizadora": | significa a conta corrente nº 98832-8, de titularidade da Emissora mantida na agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários. |
| "Contador do Patrimônio Separado": | significa 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 |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

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 substitui-la.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores.

"Coordenador Líder": significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (Parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários decorrentes de todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Debêntures, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, representados pela CCI, que compõem o lastro dos CRI, aos quais estarão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização.

"CRI": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, representados pela CCI.

"CRI em Circulação": significa para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, serão excluídos os CRI que a Devedora

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



| | |
|---|---|
| | e/ou a Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Devedora e/ou à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar. |
| "Cronograma Indicativo": | significa o cronograma previsto na Cláusula 4.3.8 deste Termo de Securitização. |
| "CSLL": | significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. |
| "Custodiante": | significa a VERT DTVM, acima qualificada. |
| "CVM": | significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Amortização": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(n) deste Termo de Securitização. |
| "Data de Emissão dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização. |
| "Data de Emissão CCI": | significa a data de emissão da CCI, qual seja, 15 de dezembro de 2025. |
| "Data de Emissão das Debêntures": | significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de dezembro de 2025. |
| "Datas de Integralização": | significa as datas de integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Data de Vencimento dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 3.1(i) deste Termo de Securitização. |
| "Debêntures": | significam as debêntures, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização. |
| "Despesas Extraordinárias": | significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas. |
| "Despesas *Flat*": | tem o significado previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Despesas Recorrentes": | significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo XI ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias; |
| "Devedora": | significa a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192. |
| "Dias Úteis": | significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Documentos Comprobatórios": | tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização. |
| "Documentos Comprobatórios Lastro": | tem o significado previsto na Cláusula 15.3.1 deste Termo de Securitização. |
| "Documentos da Operação": | significa em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Prospecto Preliminar; **(vi)** o Prospecto Definitivo; **(vii)** o Aviso ao Mercado; **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima. |
| "Emissão": | significa a presente emissão dos CRI. |
| "Emissora" ou "Securitizadora": | significa a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo. |
| "Escriturador": | significa a VERT DTVM, acima qualificada. |
| "Escritura de Emissão de CCI": | significa a "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Emissora, o Custodiante e a Devedora. |
| "Escritura de Emissão de Debêntures": | significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.",* celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Devedora e a Emissora. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Eventos de Vencimento Antecipado": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização. |
| "Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "Fundo de Despesas": | significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI. |
| "IPCA": | significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| "Investidores" ou "Titulares de CRI": | significam em conjunto, os Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, conforme o caso. |
| "Investidores Profissionais": | significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| "Investidores Qualificados": | significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| "Investimentos Permitidos": | tem o significado previsto na Cláusula 13.4.7 deste Termo de Securitização. |
| "IOF/Câmbio": | significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| "IOF/Títulos": | significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| "IRRF": | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "IRPJ": | significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica. |
| "ISS": | significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. |
| "Jornal de Publicação": | significa o "Valor Econômico". |
| "JUCESP": | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo. |
| "Juros Remuneratórios das Debêntures": | significam os juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI que incidirão sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.<br><br>Os Juros Remuneratórios das Debêntures serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive). |
| "Juros Remuneratórios dos CRI": | tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização. |
| "Legislação Ambiental": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (n) deste Termo de Securitização. |
| "Legislação de Proteção Social": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (m) deste Termo de Securitização. |
| "Legislação Socioambiental": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 (n) deste Termo de Securitização. |
| "Lei 10.931": | significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Lei 11.033": | significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| "Lei 14.430": | significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada. |
| "Leis Anticorrupção": | significa as normas relativas a atos de corrupção em geral, leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act*. |
| "Lei das Sociedades por Ações": | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. |
| "MDA": | significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| "Oferta": | significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados; e **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder. |
| "Patrimônio Separado": | significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pela Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430. |
| "PIS": | significa a Contribuição ao Programa de Integração Social. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Prazo de Colocação dos CRI": | significa o prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo no seu encerramento o Coordenador Líder realizar a comunicação de encerramento nos termos da legislação vigente. |
| "Preço de Integralização": | tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização. |
| "Primeira Data de Integralização": | significa a primeira data em que os CRI da respectiva série forem subscritos e integralizados. |
| "Procedimento de Alocação": | tem o significado previsto na Cláusula 3.2.5 deste Termo de Securitização. |
| "Prospecto" ou "Prospectos": | significam o Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo da Oferta, que serão disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento. |
| "Prospecto Preliminar": | significa o "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*". |
| "Prospecto Definitivo": | significa o "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*". |
| "Público-Alvo": | significa as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| | que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional, sendo que poderá ser admitida a participação de Pessoas Vinculadas, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. |
| "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA": | significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 24 de março de 2025. |
| "Regime Fiduciário": | significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430. |
| "Relatório Semestral" | tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização. |
| "Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures": | significa o resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI": | significa o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Resolução CVM 17": | significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 30": | significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Resolução CVM 60": | significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 44": | significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 80": | significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor. |
| "Resolução CVM 160": | significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor. |
| "Saldo Devedor das Debêntures": | significa o saldo devedor das Debêntures equivale ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, não amortizado, acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Saldo do Valor Nominal Unitário" ou "Saldo do Valor Nominal Unitário": | significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não amortizado. |
| "Sociedades Investidas": | significam as empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora. |
| "Taxa DI": | significa a variação das taxas médias diárias do DI, "over extra-grupo", expressas na forma 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 na Internet (http://www.b3.com.br). |
| "Termo de Securitização": | significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A*." |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| "Valor do Fundo de Despesas": | 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$ 62.000,00 (sessenta e dois 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. |
| "Valor Inicial do Fundo de Despesas": | 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$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão de Debêntures. |
| "Valor Mínimo do Fundo de Despesas": | 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$ 31.000,00 (trinta e um mil reais). |
| "Valor Nominal Unitário": | significa na Data de Emissão, o correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais). |
| "Valor Total da Emissão": | significa na Data da Emissão, o valor correspondente a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). |
| "Vencimento Antecipado": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |
| "Vencimento Antecipado Automático": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização. |
| "Vencimento Antecipado Não Automático": | tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 deste Termo de Securitização. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**1.2.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

**1.3.** Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta dos CRI foram devidamente autorizadas de acordo com a deliberação consignada na ata de assembleia geral extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, nos termos do parágrafo sexto do artigo 27 do estatuto social da Emissora, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

**1.4.** Aprovação Societária da Devedora. A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada no dia 11 de novembro de 2025, conforme rerratificada pelas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada no dia 3 de dezembro de 2025, nas quais foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** as condições da emissão das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 33, inciso (xxii) do estatuto social da Devedora ("Emissão"); e **(ii)** a autorização à diretoria da Devedora e seus procuradores para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Distribuição.

## 2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**2.1.** Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, aos CRI de sua 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em série única, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.1.1.** A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários e a aquisição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

Debêntures, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

**2.2.** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão.

**2.2.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à instituição Custodiante e registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**2.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da emissão das CCI.

**2.3.1.** A identificação completa dos empreendimentos imobiliários aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo V ao presente Termo de Securitização e as características das Debêntures, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal das Debêntures, com o percentual de amortização de principal das Debêntures, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**2.3.2.** Em razão da subscrição das Debêntures, a Emissora realizará a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o cumprimento das condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, devendo os pagamentos serem realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares de CRI.

**2.3.3.** A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal a ela.

**2.3.4.** A CCI e os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

**2.3.5.** As informações sobre valor, número e série da CCI poderão ser verificadas nas cópias das CCI constantes do Anexo II a este Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**2.4.** Classificação ANBIMA: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como:

**(a)** Categoria: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamentos;

**(b)** Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;

**(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou casas; e

**(d)** Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**2.5.** Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.

**2.6.** Oferta: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1.** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e representados pela CCI, possuem as seguintes características:

**(a)** Emissão: 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão da Emissora;

**(b)** Série: a Emissão será realizada em classe única, em série única;

**(c)** Classe: única;

**(d)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de Emissão;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(e)** Quantidade de CRI Emitidos: serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão.

**(f)** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

**(g)** Data de Emissão: para todos os efeitos, a data de emissão dos CRI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI");

**(h)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

**(i)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 2.570 (dois mil quinhentos e setenta) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI com o cancelamento da totalidade dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos deste Termo de Securitização;

**(j)** Preço e Forma de Integralização: os CRI serão integralizados na Primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário dos CRI e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), até a sua efetiva integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, no ato da subscrição, na Data de Integralização da respectiva Série dos CRI, em moeda corrente nacional. A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, conforme previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

**(k)** Atualização Monetária dos CRI: os CRI não serão objeto de atualização monetária;

**(l)** Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à remuneração, calculada e paga nos termos da Cláusula 5.2.1 abaixo;

**(m)** Periodicidade de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento dos CRI;

**(n)** Periodicidade de pagamento de Amortização: o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento dos CRI ("Data de Amortização");

**(o)** Regime Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

**(p)** Garantias: não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias sobre os CRI e os Créditos Imobiliários;

**(q)** Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios");

**(r)** Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 3.4 deste Termo de Securitização;

**(s)** Classificação de Risco: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, conforme previsto na Cláusula 3.2.7 abaixo;

**(t)** Possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: É possível a ocorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

**(u)** Forma: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(v)** Forma de Comprovação de Titularidade: serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**3.2.** Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da distribuição ("Anúncio de Início"), observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

**3.2.1.** A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, VIII, b da Resolução CVM 160 e observar os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

**3.2.2.** A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais e Qualificados, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional ou qualificado, nos termos da Resolução CVM 30.

**3.2.3.** O Coordenador Líder organizará a distribuição e colocação dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição e observado o disposto na Resolução CVM 160, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais e Qualificados seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes do Coordenador Líder.

**3.2.4.** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitando o Público-Alvo da Oferta.

**3.2.5.** A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder estará apto a realizar o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

no Contrato de Distribuição), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, consequentemente, pelas Debêntures ("Procedimento de Alocação").

**3.2.6.** Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

**3.2.7.** Classificação de Risco. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site https://data.vert-capital.app (neste website, buscar por "166" e selecionar a presente Emissão. Clicar em "Documentos" e selecionar o relatório de rating mais recente, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

**3.2.8.** A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Devedora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores de CRI: **(i)** Moody's Local BR Agência de Classificação de Riscos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; e **(iii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

**3.2.9.** A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração **(i)** uma parcela única no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais); e **(ii)** parcelas anuais de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), para fins de monitoramento do rating, a ser paga diretamente pela Devedora.

**3.3.** Restrição à negociação dos CRI em mercado secundário. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores profissionais e qualificados e **(ii)** com o público investidor em geral, neste último caso, somente após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal resolução, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos.

**3.4.** Depósito para Distribuição e Negociação: Observado o disposto acima, os CRI da presente Emissão serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.4.1.** 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.

**3.5.** Agente Liquidante: O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio da B3, conforme o caso.

**3.6.** Escriturador: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

**3.7.** Formador de mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou 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, 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

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

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. Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

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

**3.9.** Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de estabilização de preço para os CRI.

**3.10.** Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

**3.11.** Distribuição Parcial. Não será permitida a colocação parcial dos CRI.

## 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

**4.1.** Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada desde a Primeira Data da Integralização ou desde a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a sua efetiva integralização ("Preço de Integralização").

**4.1.1.** O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser descontada do comissionamento do Coordenador Líder nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela Devedora.

**4.2.** Os Investidores integralizarão os CRI, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

**4.2.1.** A integralização será realizada via B3, na Primeira Data de Integralização dos CRI.

**4.3.** Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures e vinculação às CCI, observado que serão descontadas da integralização das Debêntures **(i)** as Despesas *Flat* (conforme Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures); e **(ii)** o valor referente à constituição do Fundo de Despesas

**4.3.1.** Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da presente Emissão serão destinados pela Devedora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 28 de dezembro de 2032, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, com a: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável ("Imóveis Lastro").

**4.3.1.1.** Fica certo e ajustado entre as Partes que a Devedora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

dos Titulares de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Emissora está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Imóveis Lastro".

**4.3.2.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.3 e de suas subcláusulas. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

**4.3.3.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora assume a obrigação de manter o controle sobre cada Sociedade Investida, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Devedora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva Sociedade Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, respectivamente nos termos da Cláusula 4.3.10 abaixo.

**4.3.3.1.** Os recursos referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Sociedades Investidas pela Devedora, a seu exclusivo critério, por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Sociedades Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Devedora e as Sociedades Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**4.3.4.** Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Devedora deverá prestar contas à Emissora e ao Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização, por meio de relatório na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e caso necessário, dos demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que referido Relatório Semestral deverá ser entregue sempre no dia 20 (vinte) dos meses de junho e dezembro, e que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 20 de junho de 2026; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Devedora e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

**4.3.5.** Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.3 acima.

**4.3.6.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação comprobatória, caso necessário, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

**4.3.7.** Para fins da Cláusula 4.3, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**4.3.8.** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo de vigência dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo: **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento comprobatória, caso necessário.

**4.3.9.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o Resgate Antecipado ou o Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima.

**4.3.10.** Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e deste Termo de Securitização, caso a Devedora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na lista de Imóveis Pré-Aprovados, constante do Anexo V deste Termo de Securitização, novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 4.3.10.1 e 4.3.10.2 abaixo.

**4.3.10.1.** A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos nas tabelas 1 e 3 do Anexo V deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**4.3.10.2.** A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados: **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 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, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro, conforme o caso, tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**4.3.11.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo V, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 4.3.12 abaixo.

**4.3.12.** A Escritura de Emissão de Debêntures, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

**4.3.13.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

**4.3.14.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

cópia à Emissora, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios (caso necessário), conforme mencionados acima.

**4.3.15.** A Devedora declara que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Devedora ou quaisquer outras emissões da Devedora.

**4.3.16.** Os dados orçamentários indicativos dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo V deste Termo de Securitização.

**4.3.17.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.3 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações em seu relatório anual, aos Titulares de CRI e/ou às autoridades competentes, caso solicitado.

**4.4.** Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI com o consequente cancelamento dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado no Anexo IX deste Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI.

**4.5.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora 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, respeitado o intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

**4.6.** Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

**4.7.** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a Encargos Moratórios.

**4.8.** 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 pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

**4.9.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

**4.10.** Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e Remuneração das Debêntures, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de Vencimento Antecipado das Debêntures, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

**4.11.** Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

**4.12. Amortização do Valor Nominal Unitário.**

**4.12.1.** O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

pagamento, na Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado no Anexo IX a este Termo de Securitização.

## 5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

**5.1.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**5.2.** Juros Remuneratórios dos CRI.

**5.2.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios dos CRI", respectivamente).

**5.2.2.** Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde*:*

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal do CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme aplicável, até a data

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + \text{TDI}_{k} \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n, sendo 'k' um número inteiro.

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

p = 100,00 (cem inteiros);

TDIk = Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

$$\text{TDI}_{k} = \left(\frac{\text{DI}_{k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DIk = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

$$\left(1 + TDI_{k} \times \frac{p}{100}\right)$$

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

$$\left(1 + TDI_{k} \times \frac{p}{100}\right)$$

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

**5.2.3.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

**5.2.4.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, **(i)** no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado na Cláusula 5.2.3 acima, ou **(ii)** no 1° (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios dos CRI, observada a regulamentação vigente aplicável.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**5.2.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI prevista acima, a Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo dispensada, portanto, a realização da referida Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI.

**5.2.6.** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Juros Remuneratórios dos CRI entre a Emissora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocações ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, na data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI a serem adquiridas, para cada dia do período de ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

## 6. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

### 6.1. Resgate Antecipado dos CRI

**6.1.1.** A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI, na ocorrência **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; **(ii)** do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; **(iii)** da ocorrência de Vencimento Antecipado; ou **(iv)** não haja acordo entre os

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva, nos termos da Cláusula 5.2.3 ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1.7 e seguintes abaixo.

**6.1.1.1.** Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) ou do Vencimento Antecipado serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

**6.1.1.2.** Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

**6.1.1.3.** O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, somente será realizado mediante envio de comunicação à Emissora, nos termos da Cláusula 17.1 abaixo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo resgate, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculada pela Devedora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

**6.1.1.4.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 6.1.1.7 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

**6.1.1.5.** As Debêntures resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**6.1.1.6.** Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo das Debêntures parcial das Debêntures.

**6.1.1.7.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive); e
i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**6.1.1.8.** A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, informando: **(i)** o valor estimado a ser pago aos Titulares de CRI; e **(ii)** a data efetiva para o Resgate Obrigatório dos CRI e pagamento dos CRI.

**6.1.1.9.** Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização ("Valor Resgate Antecipado decorrente do Vencimento Antecipado"). Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, o Vencimento Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento do Valor do Resgate Antecipado, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

**6.1.1.10.** O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório dos CRI.

**6.1.1.11.** Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

**6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**

**6.2.1.** Nos termos da Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

**6.2.1.1.** Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"), observado o disposto nas Cláusulas 6.2.1.2 e seguintes abaixo.

**6.2.1.2.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, o valor devido pela Devedora à Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;
du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária Facultativa (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive); e
i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**6.2.1.3.** Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

**6.2.1.4.** A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos deste Termo de Securitização, informando: **(i)** a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(ii)** o valor estimado do prêmio de Amortização Obrigatória Facultativa dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**6.2.1.5.** O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis posterior ao efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.

## 7. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

**7.1.** Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo.

**7.1.1.** Será considerado em evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos" e "Vencimento Antecipado Automático", respectivamente):

**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, incidentes após o vencimento das respectivas obrigações pecuniárias até seu efetivo pagamento;

**(b)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Devedora e/ou qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantidora em valor, individual ou agregado, superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, de acordo com instrumentos financeiros em vigor dos quais sejam partes, inclusive no exterior, excetuado o disposto na alínea excetuado o disposto na alínea (p) da Cláusula 7.1.2 abaixo;

**(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora ou de qualquer de suas controladas, formulado pela Devedora ou por qualquer controlada,

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Devedora for demandada;

**(d)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, cujo patrimônio líquido corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado da Devedora, com base nas suas últimas informações financeiras auditadas divulgadas ("Controladas Relevantes"), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;

**(e)** pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;

**(f)** requerimento de falência contra a Devedora ou suas Controladas Relevantes, salvo se o requerimento tiver sido contestado no prazo legal pela Devedora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(g)** extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;

**(h)** ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, ou de qualquer suas Controladas Relevantes, salvo se referido evento tiver sido contestado pela Devedora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(i)** na hipótese da Devedora, sociedades de seu grupo econômico, ou seus controladores, direta ou indiretamente, tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures;

**(j)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia total da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral,

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(k)** resgate ou amortização de ações, pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

**(l)** provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(m)** cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Devedora, de quaisquer obrigações em relação a Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(n)** não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme descrito na Cláusula 4.3 acima; e/ou

**(o)** transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.

**7.1.2.** Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos", em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado" e "Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o "Vencimento Antecipado", respectivamente):

**(a)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, relacionada a Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da notificação sobre o respectivo descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

**(b)** descumprimento, pela Devedora, perante terceiros, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, de exigibilidade imediata, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo tempestivamente, que implique o pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(c)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(i)** o protesto foi devidamente cancelado; **(ii)** a Devedora tenha ajuizado medida judicial, tendo sido prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado para cancelar, ou sustar o protesto; ou **(iii)** o protesto tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

**(d)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora ou controladas, perante todo e qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, excetuado o disposto na alínea (p) da abaixo;

**(e)** redução do capital social da Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto para fins de absorção de prejuízos, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações;

**(f)** comprovação de que quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora nos termos a Escritura de Emissão de Debêntures são imprecisas, incorretas ou insuficientes;

**(g)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, salvo se as referidas medidas tiverem sido contestadas no prazo legal, e desde que tenha sido comprovadamente suspenso ou revertido por decisão, sentença ou outra medida judicial, administrativa e/ou arbitral proferida por órgão competente, com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido evento, ou (ii) a hipótese específica prevista no item (h) desta Cláusula que deverá observar as condições previstas no respectivo item;

**(h)** arresto, sequestro ou penhora de bens que decorram de eventual questionamento dos contratos celebrados no curso ordinário dos negócios entre a Devedora e/ou suas controladas com proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(i)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Devedora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem um Efeito Adverso Relevante. Para fins da Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer efeito adverso e relevante na situação econômico-financeira, jurídica, nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na situação reputacional da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(k)** transferência do controle direto ou indireto da Devedora, exceto se os atuais

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



controladores da Devedora mantiverem o seu controle ou se as referidas transferências forem realizadas pelos atuais controladores da Devedora para seus descendentes diretos de primeiro grau, irmão e sobrinhos;

**(l)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora ou suas Controladas Relevantes ou qualquer outra forma de reorganização societária direta ou indireta envolvendo a Devedora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto **(i)** no caso de operações envolvendo Controladas Relevantes, se houver sua incorporação pela Devedora ou caso a Devedora permaneça com o controle da Controlada Relevante em questão ou da sociedade resultante da referida operação; ou **(ii)** se realizados em preparação para ou após a realização de uma Oferta Pública Inicial e/ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Devedora, desde que não ocorra a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora observado o disposto no item (k) acima;

**(m)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação trabalhista e previdenciária que implique **(i)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, silvícola ou trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(ii)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social");

**(n)** violação, por parte da Devedora, à legislação em vigor, no tocante à legislação ambiental aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas; bem como a prática de quaisquer crimes contra o meio ambiente; ("Legislação Ambiental" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental");

**(o)** violação pela Devedora, suas controladas, administradores e/ou empregados, em qualquer caso, agindo em nome da Devedora e/ou de suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, observado o exposto na alínea (o) da Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(p)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora e/ ou suas controladas, perante proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Devedora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

civil, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou o equivalente em outras moedas, e que não tenham sido questionadas judicialmente pela Devedora e/ou suas controladas, que resulte em desembolso imediato de valores pela Devedora e/ou suas controladas;

**(q)** a Devedora e/ou suas controladas sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, mantido pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, e não tenha(m) retirado tal apontamento, por qualquer meio legal, em até 15 (quinze) Dias Úteis da referida inclusão;

**(r)** provarem-se incorretas ou insuficientes quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(s)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia parcial da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(t)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

**(u)** prestação de qualquer garantia pela Devedora e/ou suas controladas, exceto **(i)** por garantias prestadas pela Devedora e/ou suas controladas no âmbito de operações de financiamento imobiliário com subsídio governamental, por operações de financiamento no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH) ou por operações de financiamento na modalidade plano empresário, em todos os casos desde que no curso normal dos negócios da Devedora; **(ii)** no âmbito de processos judiciais e administrativos da Devedora e/ou suas controladas; **(iii)** por garantias prestadas por sociedades controladas da Devedora constituídas para o desenvolvimento de um projeto específico, no âmbito de dívidas emitidas pela referida controlada exclusivamente para financiar o desenvolvimento do seu projeto; ou **(iv)** no curso normal dos negócios da Devedora e/ou de qualquer das suas controladas (incluindo em benefício de mutuários e/ou terreneiros) e, em qualquer dos casos, desde que tal

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

prestação de garantia a terceiros esteja relacionada ao negócio cuja prestação da garantia é necessária e não comprometa o cumprimento das obrigações da Devedora com relação ao Debenturista e às Debêntures e não cause paralisação na execução das atividades e/ou execução de objeto social desenvolvidas pela Devedora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;

**(v)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviados à Emissora para verificação, acompanhados de memória de cálculo, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano ("Índices Financeiros"), sendo a primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

Índices Financeiros:

**(a)** $\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}80$

**(b)** $\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Devedora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Devedora em cada uma delas).

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Devedora.

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora.

"Recebíveis", corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.

"Receita a Apropriar", corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

"Estoques" corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Devedora.

**7.2.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 3 (três) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

**7.3.** Ocorridos quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**7.4.** A Emissora deverá notificar a Devedora da convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

de Titulares de CRI, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

**7.5.** Após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.4 acima, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**7.6.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Emissora deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

**7.7.** Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

**7.8.** Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do Vencimento Antecipado descrito nesta Cláusula 7.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## 8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**8.1.1.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**8.1.2.** Na forma nos artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.158-35/01").

**8.1.3.** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

**8.1.4.** Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

**(i)** pagamento de eventuais despesas em atraso, se aplicável;

**(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;

**(iii)** Encargos Moratórios;

**(iv)** pagamento da Remuneração dos CRI em meses anteriores e não pagos, se aplicável;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(v)** pagamento da Amortização Programada dos CRI vencidas e não pagas, se aplicável;

**(vi)** Remuneração dos CRI do período em referência; e

**(vii)** Amortização do CRI, conforme tabela vigente.

**8.1.5.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização.

**8.1.6.** A Taxa de Administração (conforme abaixo definida) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

**8.1.7.** A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não os CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

**8.1.8.** Observado o disposto na Cláusula 8.1 acima, nos termos do Regime Fiduciário ora instituído, os Créditos Imobiliários:

**(i)** não se confundem com o patrimônio da Emissora;

**(ii)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;

**(iii)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(v)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e

**(vi)** só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

**8.1.9.** A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, conforme descrito na Cláusula 13 abaixo.

**8.1.10.** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de setembro de cada ano.

## 9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

**9.1.** Informação de Fatos Relevantes: A Emissora deverá disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430.

**9.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM 80, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**9.3.** Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, com base nas declarações prestadas pela Devedora e no parecer legal (*legal opinion*) do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, e declara, neste ato, que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**9.3.1.** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

**(i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

**(ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração 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;

**(iii)** 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;

**(iv)** é legítima e única titular das CCI;

**(v)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

**(vi)** este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**(vii)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da Escritura de Emissão de CCI, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora e a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, com base nas declarações prestadas pela Devedora e pelas auditorias realizadas;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(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 as CCI, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

**(ix)** o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes, exceto pela auditoria do Patrimônio Separado que deverá ser arcada pelo Patrimônio Separado em caso de insuficiência do Fundo de Despesas;

**(x)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

**(xi)** 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;

**(xii)** cumpre por si, por si, seus sócios ou acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução da Oferta, os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial as Leis Anticorrupção, e mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas;

**(xiii)** está em cumprimento com a Legislação Socioambiental e com a Legislação de Proteção Social;

**(xiv)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Emissora, emitido e assinado fisicamente ou eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

**(xv)** assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, caso aplicável, bem como a sua devida constituição e formalização;

**(xvi)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(xvii)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

**(xviii)** assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

**(xix)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

**9.3.2.** A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**9.4.** Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**9.4.1.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

**9.4.2.** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Cláusula 6.1, alíneas (a), inciso (i) e (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

**9.5.** Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora. Adicionalmente, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do devido cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**9.6.** Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(i)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

**(a)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

**(b)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

**(c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

**(d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

**(e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

**(ii)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(iii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

**(iv)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

**(v)** manter os CRI depositados para negociação no mercado secundário, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

**(vi)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;

**(vii)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

**(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

**(ix)** fazer as devidas publicações, na ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

**(x)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

**(xi)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

**(xii)** manter:

**(a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

**(b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

**(c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles que estão em discussão na esfera administrativa ou judicial com exigibilidade suspensa;

**(xiii)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

**(xiv)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, exceto se de outra forma previsto neste Termo, mediante comunicação ao prestador substituído com 5 (cinco) dias de antecedência. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, exceto quando se tratar da substituição do Agente Fiduciário, a qual deve observar o disposto na Cláusula 10.5 abaixo;

**(xv)** informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

**(xvi)** cumprir por si e suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários agindo em seu nome e benefício com as Leis Anticorrupção; e

**(xvii)** cumprir com a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social.

## 10. AGENTE FIDUCIÁRIO

**10.1.** Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

**10.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

**(i)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

**(ii)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no Anexo VII deste Termo de Securitização;

**(iii)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

**(iv)** ter verificado a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(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)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

**(vii)** assegurar, nos termos do §1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

**(viii)** não tem qualquer ligação com a Emissora, 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 de forma diligente.

**10.3.** Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas no artigo 29 da Lei 14.340, e ainda, principalmente:

**(i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

**(ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos próprios bens;

**(iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

**(iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas no

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

**(vi)** diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

**(vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

**(ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

**(x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

**(xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;

**(xii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

**(xiii)** comparecer às Assembleias Especiais de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

**(xiv)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(xv)** fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(xvi)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias, caso aplicável, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;

**(xvii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(xviii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

**(xix)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

**(xx)** verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

**(xxi)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;

**(xxii)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;

**(xxiii)** fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(xxiv)** disponibilizar o saldo devedor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website; e

**(xxv)** 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 o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

**10.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração prevista na Cláusula 13 abaixo.

**10.5.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**10.5.1.** A Assembleia Especial de Investidores de CRI 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.

**10.5.2.** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto acima, cabe à Emissora do CRI efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.5.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da deliberação, conforme previsto na Resolução CVM 17.

**10.6.** Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

**10.7.** Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no Anexo VII a este Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## 11. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI

**11.1.** Realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos CRI.

**11.2.** Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Especial de Investidores de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.3.** Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**11.4.** Convocação: A convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI far-se-á mediante convocação encaminhada pela companhia securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação.

**11.4.1.** A Assembleia Especial dos Investidores de CRI será convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do dos CRI em circulação. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial dos Investidores de CRI às expensas dos requerentes.

**11.5.** A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores.

**11.6.** Instalação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, observado o disposto na Cláusula 12.2 abaixo.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**11.7.** Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especial de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**11.8.** Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Especial de Investidores, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

**11.9.** Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

**11.10.** Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

**(a)** ao representante da Emissora;

**(b)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;

**(c)** ao representante do Agente Fiduciário; ou

**(d)** à pessoa designada pela CVM.

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

**11.11.** Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, 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

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

Assembleia Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**11.11.1.** As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas por Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação: **(i)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** alterações de Eventos de Vencimento Antecipado ou eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(iii)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; ou **(iv)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário ou sua Atualização Monetária, conforme aplicável, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Facultativo dos CRI e/ou das Debêntures, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios.

**11.11.2.** As deliberações acerca da: **(i)** declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 12.2 abaixo; e **(ii)** renúncia de direitos nos termos deste Termo de Securitização, bem como concessão de perdão temporário pela ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos na Cláusula 7 deste Termo de Securitização, serão tomadas por Investidores que representem **(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 Especial de Investidores de CRI, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

**11.11.3.** Sem prejuízo do disposto no artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e a substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, poderá ocorrer nas hipóteses abaixo:

**(e)** inadimplemento ou mora da Emissora em qualquer obrigação pecuniária ou não prevista neste Termo de Securitização, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, exceto quando decorrente de inadimplemento ou mora da Devedora no âmbito das Debêntures;

**(f)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(g)** existência de indícios de fraude, desvio de finalidade ou utilização irregular dos recursos do Patrimônio Separado pela Securitizadora, constatados pelo Agente Fiduciário, pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado ou por determinação de autoridade competente;

**(h)** aplicação dos recursos depositados no Patrimônio Separado de forma diversa daquela prevista neste Termo de Securitização; e

**(i)** ocorrência de qualquer evento ou situação, resultante de ato ou omissão de administradores, empregados e/ou acionistas, que afete, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira, reputacional ou operacional da Emissora.

**11.12.** Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

**11.13.** Dispensa de Assembleia Especial dos s Investidores de CRI para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando 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 no instrumento de emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**11.13.1.** Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 11.13 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

## 12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**12.1.** 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:

**(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)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

**(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

**(iv)** 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; e/ou

**(v)** 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

**(vi)** insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

**12.1.1.** 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 12.1 acima.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**12.2.** Convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 12.1 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 Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de com computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação 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 20% (vinte 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.

**12.3.** 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.

**12.4.** 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.

**12.4.1.** 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;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(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. DESPESAS DA EMISSÃO

**13.1.** Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas no Anexo VIII da Escritura de Emissão e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas"). No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

**(i)** remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(b)** pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(ii)** remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia da Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a serem pagas nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(c)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, 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;

**(d)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI; e

**(e)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**(iii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

**(a)** uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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;

**(b)** parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(c)** caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Devedora e/ou pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

**(d)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;

**(e)** em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da Oferta e da Emissão, aditamento aos Documentos da Operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, e **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão;

a. a remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "*Relatório de Horas*", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima;

b. para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(iv)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*Relatório de Horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo; e

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

c. entende-se por reestruturação das condições da Emissão e da Oferta os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

**(f)** as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

**(g)** 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.

**(h)** 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;

**(i)** as parcelas citadas no item "a" 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(j)** 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;

**(k)** adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora e/ou pela Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado. 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: **(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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

exclusiva e comprovada da Devedora e/ou da 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

**(l)** caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e/ou à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

**(m)** 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; e

**(n)** 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 Devedora, pela Emissora, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

**(iv)** remuneração do Escriturador e Agente Liquidante, nos termos e valores indicados no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

**(a)** pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(b)** pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(c)** a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

**(vi)** taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures:

**(a)** as taxas e os valores informados no item (vi) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

**(vii)** taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

**(a)** custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

**(b)** custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, sem limitação, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

**(c)** custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

**(d)** remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(viii)** despesas com Assembleias Especiais de Investidores de CRI, nos seguintes termos:

**(a)** todos envolvidos com as assembleias especiais relacionas a Emissão, incluindo, sem limitação, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

**(ix)** demais custos, nos seguintes termos:

**(a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

**(b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

**(c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

**(d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

**(e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e de garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável;

**(f)** todas as despesas incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário do CRI, incluindo, sem limitação, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(g)** eventuais taxas e tributos 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, caso aplicável;

**(h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das garantias, caso aplicável;

**(i)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

**(j)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

**(k)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

**(l)** 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

**(m)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Emissora e/ou do Agente Fiduciário do CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável; e

**(n)** despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**13.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especiais de Investidores de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**13.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

**13.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora da Securitização, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**13.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

**13.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Emissora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**13.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Emissora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

**13.2.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.3.** A Emissora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via *internet banking* e com usuário próprio da Pacaembu (conforme indicações

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

a serem posteriormente tratadas entre as Partes), até o cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma que a Pacaembu possa livremente visualizar todos os depósitos, transferências e demais transações da Conta Centralizadora, sem prejuízo, caso estritamente necessário e solicitado pela Pacaembu, do envio de comprovantes de pagamento realizados com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emissora.

**13.4.** A Emissora realizará, na Primeira Data de Integralização, a composição do Fundo de Despesas. Exclusivamente na Primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

**13.4.1.** Exclusivamente nos períodos de recomposição do Fundo de Despesas que coincidirem com o mês de vencimento e pagamento de despesas anuais, o valor destinado à referida recomposição deverá ser majorado em R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a título de provisão complementar para cobertura de tais despesas.

**13.4.2.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a Pacaembu 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.

**13.4.2.1.** Caso, após o recebimento dessas informações, a Pacaembu entenda ser necessário esclarecimentos adicionais acerca da despesa, poderá contatar o endereço eletrônico gestaosec.naofin@vert-capital.com para solicitação de esclarecimentos. Persistindo a divergência quanto à despesa, e desde que devidamente fundamentada, a Pacaembu poderá solicitar à Securitizadora a convocação de Assembleia Geral no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**13.4.2.2.** 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 Pacaembu, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emissora e aos Titulares dos CRI.

**13.4.3.** A Emissora obriga-se a conceder à Devedora acesso direto de consulta à Conta Centralizadora, via internet banking e com usuário próprio da Pacaembu (conforme indicações

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

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.

**13.4.4.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora da Securitização.

**13.4.5.** A recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 13.4.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora da Securitização no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

**13.4.6.** Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula, sendo certo que para despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a Pacaembu 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.

**13.4.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos"), na qualidade de administradora da Conta Centralizadora da Securitização. Os

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**13.4.8.** 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 Emissora 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 do Fundo de Despesas, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

## 14. PUBLICIDADE

**14.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora 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 § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

## 15. REGISTROS E DECLARAÇÕES

**15.1.** Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada pela Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**15.2.** Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo I ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.

**15.3.** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

**15.3.1.** Adicionalmente, a VERT DTVM foi nomeada pela Emissora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(1.a)** da Escritura de Emissão de Debêntures, **(1.b)** da Escritura de Emissão de CCI **(1.c)** do Boletim de Subscrição das Debêntures, **(1.d)** deste Termo de Securitização, e **(1.e)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens **(1.a)** a **(1.d)**, e **(2)**1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios Lastro").

## 16. DISPOSIÇÕES GERAIS

**16.1.** Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (https://data.vert-capital.app).

**16.2.** Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**16.3.** Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais documentos da Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**16.4.** Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**16.5.** Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**16.6.** Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

**16.7.** 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.

**16.8.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**16.9.** 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, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**16.10.** Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo IV a este Termo de Securitização.

**16.11.** Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

## 17. NOTIFICAÇÕES

**17.1.** Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

*Para a Emissora*
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestaosec.naofin@vert-capital.com

*Para o Agente Fiduciário*
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
At.: Eugênia Souza
Tel.: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortx.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

**17.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

**17.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

**17.3.1.** Para fins deste instrumento "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## 18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

**18.1.** Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**18.2.** Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## 19. ASSINATURA DIGITAL

**19.1.** 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, 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.

**19.2.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO I**
**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

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, CEP 05.407- 003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 48.967.968/0001-18, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Integral ("CCI") que serve de lastro para a emissão dos Certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), declara que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pela CCI, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO II**

**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI**

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.*
*Seguem as CCI nas próximas páginas.)*

| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo – SP, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI 1") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **SÉRIE** | 1 | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL | | |
| **1. EMISSORA:** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** | | | | | | | |
| CNPJ: 25.005.683/0001-09 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO: | 11º andar, Pinheiros | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |
| **2. CUSTODIANTE:** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | | | | | | |
| CNPJ: 48.967.968/0001-18 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | 11º andar | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |
| **3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):** | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** | | | | | | | |
| CNPJ: 96.298.013/0001-68 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro n.º 11-07 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Centro | CIDADE | Bauru | UF | SP | CEP | 17.015-032 |
| **4. TÍTULO:** | | | | | | | |
| O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado, em 11 de novembro de 2025, entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 96.298.013/0001-68, na qualidade de devedora ("Devedora"), e, na qualidade de subscritora, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a | | | | | | | |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| CVM sob o n.º 680, 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 25.005.683/0001-09, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Debenturista"), por meio do qual a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures em favor da Debenturista ("Debêntures"). | |
| **5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). | |
| **6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os imóveis que compõem o lastro dos CRI estão identificados no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| **7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO** | Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| **7.2. SÉRIE** | A presente emissão é realizada em série única, representada por esta CCI número "001" ("CCI"). |
| **7.3. PRAZO DAS DEBÊNTURES** | O prazo de vencimento das Debêntures será de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, lastro dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032. |
| **7.4. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | R$ 200.0000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão CCI. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão da CCI ("Valor Nominal Unitário"). |
| **7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.<br>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente). |
| **7.6. DATA DE VENCIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS** | 27 de dezembro de 2032 |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| **DAS DEBÊNTURES** | |
| **7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Debenturista, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios"). |
| **7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures. |
| **7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório, de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures (cada uma dessas datas, uma "Data de |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | |
|---|---|
| | Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios"). |
| **8.GARANTIAS ADICIONAIS** | |
| Não há. | |
| **9.LOCAL DE PAGAMENTO** | |
| Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo titular da CCI. | |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO III**
**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, declara que:

**(i)** nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários;

**(ii)** nos termos 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 veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35229235874, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

**(iii)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**(iv)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação; e

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**(v)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 680, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO IV**
**TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

*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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*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, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.**

Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias, alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias, alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** 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 **(d)** 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 de CRI efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

1.585/15). 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 o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei 7.689/88.

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 8.426/15, com redação dada pelo Decreto 11.374/23. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/88, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único da Lei 14.754/23). 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.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95, e artigo 72 da Instrução Normativa RFB 1.585/15.

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% a 15%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB 1.037/10.

Rendimentos pagos a pessoas físicas não residentes são isentos do imposto de renda de fonte, ainda que estas pessoas físicas sejam residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585/15).

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

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% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram à regulamento do CMN e que não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRA em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, 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% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

**IOF**

**IOF/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 na Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

**IOF/Títulos**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

# ANEXO V
# DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937



**Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição**

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ernestina, Catanduva/SP | | | | |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## ANEXO VI
## CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Semestre / ano** | 2° Semestre de 2025 | 1º Semestre 2026 | 2º Semestre 2026 | 1º Semestre 2027 | 2º Semestre 2027 | 1º Semestre 2028 | 2º Semestre 2028 | 1º Semestre 2029 | 2º Semestre 2029 | **Total** |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | 14.113.518,73 | 45.976.759,54 | 45.365.098,19 | 41.119.854,88 | 35.113.857,16 | 12.026.829,19 | 6.120.956,82 | 146.174,59 | 16.950,91 | **200.000.000,00** |

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora 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 Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI. **O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937






Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO VII**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**<br>Endereço: Rua Gilberto Sabino, n° 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020<br>Cidade / Estado: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo<br>CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88<br>Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira<br>Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP<br>CPF nº: 052.718.287-78 |

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Crédito Imobiliário (CRI)<br>Número da Emissão: 166ª (Centésima Sexagésima Sexta)<br>Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única<br>Números das Séries: Única<br>Emissor: VERT Companhia Securitizadora<br>Quantidade: 200.000 (duzentos mil)<br>Espécie: N/A<br>Classe: Única<br>Forma: Nominativa e Escritural |

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 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, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

_____

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

**ANEXO VIII**

**OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA**

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora:

*(Página intencionalmente em branco.*
*Anexo segue na próxima página)*

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| Tipo | Emissor | Valor | Quantidade | Remuneração | Emissão | Série | Data de Emissão | Vencimento | Inadimplemento no Período | Garantias |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 213.693.000,00 | 213693 | IPCA + 4,3358 % | 14 | 2 | 25/10/2017 | 25/10/2024 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.246.000,00 | 24246 | IPCA + 7,4200 % | 5 | 1 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$2.694.000,00 | 2694 | IPCA + 9,5160 % | 5 | 2 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1000 | 9,516% | 5 | 3 | 11/12/2018 | 15/02/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 209.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 6,0000 % | 9 | 1 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 1,9500 % | 16 | 1 | 20/01/2020 | 17/01/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$26.659.807,00 | 26659807 | IPCA + 0,5000 % | 20 | 1 | 13/02/2020 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$86.094.000,00 | 86094 | IPCA + 5,2248 % | 19 | 1 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.193.000,00 | 15193 | IPCA + 7,2680 % | 19 | 2 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 7,268% | 19 | 3 | 12/02/2020 | 15/02/2035 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$34.283.130,00 | 34283130 | IPCA + 0,5000 % | 21 | 1 | 26/03/2020 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$58.044.000,00 | 58044 | IPCA + 6,6000 % | 23 | 1 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.243.000,00 | 10243 | IPCA + 8,9000 % | 23 | 2 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,9% | 23 | 3 | 22/06/2020 | 15/06/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$77.647.000,00 | 77647 | IPCA + 6,5000 % | 27 | 1 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.702.000,00 | 13702 | IPCA + 8,5000 % | 27 | 2 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 27 | 3 | 22/10/2020 | 15/10/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$53.971.000,00 | 53971 | IPCA + 6,0000 % | 29 | 1 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.524.000,00 | 9524 | IPCA + 8,0000 % | 29 | 2 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8% | 29 | 3 | 03/12/2020 | 15/12/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$28.035.356,00 | 28035356 | IPCA + 9,0129 % | 32 | 1 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$49.095.966,00 | 49095966 | IPCA + 9,0276 % | 32 | 2 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.100.000,00 | 11100000 | IPCA + 9,0107 % | 32 | 3 | 26/01/2021 | 20/11/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.200.000,00 | 12200000 | IPCA + 10,5000 % | 39 | 3 | 16/04/2021 | 20/02/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.700.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.500.000,00 | 12500000 | IPCA + 10,5000 % | 39 | 6 | 16/04/2021 | 20/04/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 5,0000 % | 9 | 2 | 16/04/2021 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$85.000.000,00 | 85000 | IPCA + 6,2500 % | 42 | 1 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.999.000,00 | 14999 | IPCA + 8,0000 % | 42 | 2 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8% | 42 | 3 | 11/05/2021 | 15/05/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 500.000.000,00 | 500000 | 8,5% | 43 | 1 | 14/05/2021 | 06/05/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.353.901,00 | 15353901 | IPCA + 0,5000 % | 51 | 1 | 24/06/2021 | 30/12/2026 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$39.005.000,00 | 39005 | IPCA + 6,8000 % | 53 | 1 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.883.000,00 | 6883 | IPCA + 8,5500 % | 53 | 2 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,55% | 53 | 3 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$64.393.000,00 | 64393 | IPCA + 6,6500 % | 54 | 1 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.363.000,00 | 11363 | IPCA + 8,5000 % | 54 | 2 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 54 | 3 | 05/07/2021 | 17/06/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 40000 | IPCA + 5,9200 % | 50 | 2 | 16/07/2021 | 20/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$43.950.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.752.413,00 | 7752413 | IPCA + 10,2500 % | 52 | 4 | 20/07/2021 | 20/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 271.453.000,00 | 271453 | CDI + 2,5000 % | 56 | 1 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$31.936.000,00 | 31936 | CDI + 8,0000 % | 56 | 2 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.968.000,00 | 15968 | CDI | 56 | 3 | 13/08/2021 | 30/04/2026 | Adimplente | Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.310.000,00 | 120310 | IPCA + 7,1900 % | 59 | 1 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.231.000,00 | 21231 | IPCA + 9,0000 % | 59 | 2 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9% | 59 | 3 | 15/09/2021 | 16/09/2041 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 250.000.000,00 | 250000 | IPCA + 5,4066 % | 58 | ÚNICA | 14/09/2021 | 18/09/2029 | Adimplente | Fundo, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.974.875,00 | 15974875 | IPCA + 9,7500 % | 61 | 1 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$34.904.990,00 | 34904990 | IPCA + 10,5000 % | 61 | 2 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.131.500,00 | 29131500 | IPCA + 10,5000 % | 61 | 3 | 22/10/2021 | 21/10/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$80.282.000,00 | 80282 | IPCA + 7,0000 % | 63 | 1 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.167.000,00 | 14167 | IPCA + 8,5000 % | 63 | 2 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,5% | 63 | 3 | 05/11/2021 | 20/02/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 7,6732 % | 61 | ÚNICA | 23/11/2021 | 16/11/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$95.000.000,00 | 95000 | CDI + 2,6000 % | 64 | 1 | 13/12/2021 | 20/12/2033 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 150.000.000,00 | 150000 | IPCA + 7,1000 % | 64 | 2 | 13/12/2021 | 22/12/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 135.000.000,00 | 135000 | CDI + 7,0000 % | 69 | 1 | 28/12/2021 | 28/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 135.000.000,00 | 135000 | CDI + 7,0000 % | 67 | 1 | 28/12/2021 | 28/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.797.000,00 | 24797 | IPCA + 8,2500 % | 69 | 1 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.375.000,00 | 4375 | IPCA + 9,9200 % | 69 | 2 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9,92% | 69 | 3 | 07/03/2022 | 20/06/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.192.000,00 | 24192 | IPCA + 7,2500 % | 72 | 1 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.269.000,00 | 4269 | IPCA + 8,9200 % | 72 | 2 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 72 | 3 | 25/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.020.000,00 | 25020 | IPCA + 7,2500 % | 76 | 1 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.415.000,00 | 4415 | IPCA + 8,9200 % | 76 | 2 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 76 | 3 | 28/03/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.136.000,00 | 25136 | IPCA + 7,2500 % | 77 | 1 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.435.000,00 | 4435 | IPCA + 8,9200 % | 77 | 2 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 77 | 3 | 29/03/2022 | 20/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.614.000,00 | 24614 | IPCA + 7,2500 % | 80 | 1 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.343.000,00 | 4343 | IPCA + 8,9200 % | 80 | 2 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 8,92% | 80 | 3 | 13/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.935.000,00 | 24935 | IPCA + 8,2500 % | 81 | 1 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.400.000,00 | 4400 | IPCA + 9,9200 % | 81 | 2 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 9,92% | 81 | 3 | 14/04/2022 | 21/07/2042 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000000 | CDI + 3,2500 % | 79 | 1 | 12/04/2022 | 12/04/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 190.000.000,00 | 190000 | IPCA + 9,3000 % | 67 | ÚNICA | 17/06/2022 | 22/03/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.627.220,00 | 4627220 | CDI + 3,2500 % | 96 | 1 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.713.419,00 | 21713419 | CDI + 3,2500 % | 96 | 2 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.804.000,00 | 10804000 | CDI + 3,2500 % | 96 | 3 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.752.593,00 | 5752593 | CDI + 3,2500 % | 96 | 4 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.200.000,00 | 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 |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.199.999,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$46.250.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$8.500.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$33.083.620,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$80.000.000,00 | 80000 | CDI + 3,2500 % | 90 | ÚNICA | 22/12/2022 | 19/12/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$23.200.000,00 | 23200000 | IPCA + 0,5000 % | 103 | 1 | 22/12/2022 | 20/12/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.098.455,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.185.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.200.000,00 | 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 |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.457.971,00 | 15457971 | CDI + 3,2500 % | 104 | 4 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$22.000.000,00 | 22000000 | CDI + 3,2500 % | 104 | 5 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.618.000,00 | 12618000 | CDI + 3,2500 % | 104 | 6 | 17/02/2023 | 17/02/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 5,0000 % | 82 | 2 | 10/05/2023 | 31/08/2026 | Adimplente | Fiança |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 840.000.000,00 | 840000 | CDI + 98,5000 % | 24 | 1 | 20/03/2019 | 15/04/2026 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 6,0000 % | 9 | 3 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | 6% | 9 | 4 | 16/09/2019 | 17/03/2036 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$23.000.000,00 | 23000 | 98,0000% CDI | 89 | 2 | 10/10/2023 | 15/11/2025 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 220.000.000,00 | 220000 | CDI | 89 | 3 | 10/10/2023 | 15/10/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000 | CDI | 89 | 4 | 10/10/2023 | 15/11/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$21.000.000,00 | 21000 | IPCA + 6,5358 % | 89 | 5 | 10/10/2023 | 15/10/2033 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 179.000.000,00 | 179000 | 12,9685% | 89 | 6 | 10/10/2023 | 15/10/2033 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.000.000,00 | 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 |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.000.000,00 | 5000000 | 4% | 118 | 3 | 22/12/2023 | 29/12/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 130.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.000.000,00 | 50000 | IPCA + 4,0000 % | 122 | 2 | 15/01/2024 | 22/01/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$85.250.000,00 | 85250 | 98,0000% CDI | 94 | 1 | 01/02/2024 | 10/02/2026 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 280.650.000,00 | 280650 | CDI | 94 | 2 | 01/02/2024 | 10/02/2027 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$36.100.000,00 | 36100 | 9,84% | 94 | 3 | 01/02/2024 | 10/02/2027 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 134.100.000,00 | 134100 | 11,4142% | 94 | 4 | 01/02/2024 | 10/02/2034 | Adimplente | N/A |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 116.100.000,00 | 116100 | 107,0000% CDI | 94 | 5 | 01/02/2024 | 10/02/2034 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 40000 | CDI + 6,5000 % | 3 | ÚNICA | 17/12/2024 | 27/03/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$40.000.000,00 | 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 | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$39.767.000,00 | 39767 | IPCA + 0,0001 % | 128 | 1 | 27/02/2024 | 27/02/2030 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$55.486.000,00 | 55486 | IPCA + 8,4500 % | 130 | 1 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.791.000,00 | 9791 | IPCA + 10,4500 % | 130 | 2 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,45% | 130 | 3 | 28/03/2024 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.000.000,00 | 84000 | IPCA + 10,0000 % | 129 | 2 | 08/04/2024 | 15/03/2034 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.985.000,00 | 29985 | IPCA + 8,4500 % | 133 | 1 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.291.000,00 | 5291 | IPCA + 10,4500 % | 133 | 2 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 10,4500 % | 133 | 3 | 26/04/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | IPCA + 10,5000 % | 132 | ÚNICA | 14/05/2024 | 16/05/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.744.000,00 | 17744 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 1 | 24/05/2024 | 15/09/2043 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.420.000,00 | 12420 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 2 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.323.000,00 | 5323 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 3 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 4 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.273.000,00 | 25273 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 1 | 25/06/2024 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.361.000,00 | 5361 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 2 | 25/06/2024 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,85% | 135 | 3 | 25/06/2024 | 16/10/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.146.000,00 | 17146 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 5 | 27/06/2024 | 15/10/2043 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.002.000,00 | 12002 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 6 | 27/06/2024 | 16/10/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.144.000,00 | 5144 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 7 | 24/05/2024 | 15/09/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.412.000,00 | 29412 | IPCA + 8,0000 % | 136 | 1 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.706.000,00 | 14706 | IPCA + 9,7500 % | 136 | 2 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.882.000,00 | 5882 | IPCA + 12,2500 % | 136 | 3 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$2.941.000,00 | 2941 | IPCA + 14,7500 % | 136 | 4 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.883.000,00 | 5883 | IPCA | 136 | 5 | 08/08/2024 | 17/08/2029 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.515.000,00 | 37515 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 4 | 24/07/2024 | 16/11/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.957.000,00 | 7957 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 5 | 24/07/2024 | 16/11/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$26.134.000,00 | 26134 | IPCA + 8,4500 % | 140 | 1 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.611.000,00 | 4611 | 10,45% | 140 | 2 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,45% | 140 | 3 | 28/08/2024 | 20/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$25.556.000,00 | 25556 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 6 | 23/08/2024 | 16/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.420.000,00 | 5420 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 7 | 23/08/2024 | 16/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.147.000,00 | 29147 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 8 | 20/09/2024 | 16/01/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.182.000,00 | 6182 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 9 | 23/08/2024 | 16/01/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.481.000,00 | 17481 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 8 | 25/09/2024 | 15/01/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.492.000,00 | 7492 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 9 | 25/09/2024 | 15/01/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$24.975.000,00 | 24975 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 10 | 27/09/2024 | 15/01/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$31.038.000,00 | 31038 | IPCA + 8,3000 % | 135 | 10 | 16/10/2024 | 15/02/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.583.000,00 | 6583 | IPCA + 10,8500 % | 135 | 11 | 16/10/2024 | 15/02/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.610.000,00 | 17610 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 11 | 25/10/2024 | 15/02/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.327.000,00 | 12327 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 12 | 25/10/2024 | 15/02/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.283.000,00 | 5283 | IPCA + 11,5000 % | 134 | 13 | 25/10/2024 | 15/02/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.543.000,00 | 29543 | IPCA + 8,3000 % | 144 | 1 | 19/11/2024 | 15/03/2045 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.266.000,00 | 6266 | IPCA + 10,8500 % | 144 | 2 | 19/11/2024 | 15/03/2045 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | 10,85% | 144 | 3 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 4 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 5 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 6 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 7 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 8 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 9 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 10 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 11 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 12 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 13 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 14 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 15 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 16 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 17 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 18 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 19 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 19 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 20 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 21 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 22 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 23 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 24 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 25 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 26 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 27 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 28 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 29 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | Não há | 144 | 30 | 19/11/2024 | 15/03/2046 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$74.999.000,00 | 74999 | IPCA + 7,7500 % | 143 | 1 | 28/11/2024 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$52.500.000,00 | 52500 | IPCA + 9,0000 % | 143 | 2 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$22.500.000,00 | 22500 | IPCA + 11,5000 % | 143 | 3 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 11,5000 % | 143 | 4 | 28/11/2024 | 22/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 2,0000 % | 141 | 1 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI | 141 | 2 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$8.680,00 | 8680 | CDI + 4,7500 % | 61 | 4 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.220,00 | 9220 | CDI + 4,7500 % | 61 | 5 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.360,00 | 17360 | CDI + 4,7500 % | 61 | 6 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.360,00 | 17360 | CDI + 4,7500 % | 61 | 7 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.840,00 | 18840 | CDI + 4,7500 % | 61 | 8 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.840,00 | 18840 | CDI + 4,7500 % | 61 | 9 | 13/12/2024 | 20/06/2028 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.000.000,00 | 120000 | IPCA + 9,0000 % | 142 | 1 | 27/12/2024 | 20/12/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | IPCA + 10,0000 % | 142 | 2 | 27/12/2024 | 20/12/2039 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.380.000,00 | 20380 | IPCA + 7,7500 % | 134 | 14 | 20/12/2024 | 18/04/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.266.000,00 | 14266 | IPCA + 9,0000 % | 134 | 15 | 20/12/2024 | 16/04/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.114.000,00 | 6114 | 11,5% | 134 | 16 | 20/12/2024 | 16/04/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | 98,0000% CDI | 148 | 1 | 12/02/2025 | 16/02/2029 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | 98,0000% CDI | 148 | 2 | 12/02/2025 | 16/02/2029 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$29.800.000,00 | 29800 | IPCA + 9,0000 % | 152 | 1 | 28/02/2025 | 20/06/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.258.000,00 | 5258 | IPCA + 12,3300 % | 152 | 2 | 28/02/2025 | 20/06/2045 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 12,3300 % | 152 | 3 | 28/02/2025 | 20/03/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$16.742.000,00 | 16742 | IPCA + 8,0000 % | 134 | 17 | 26/02/2025 | 15/06/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$11.719.000,00 | 11719 | IPCA + 9,2500 % | 134 | 18 | 26/02/2025 | 15/06/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.022.000,00 | 5022 | IPCA + 12,5500 % | 134 | 19 | 26/02/2025 | 15/06/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 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 Creditorios |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 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 Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.122.000,00 | 15122 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 1 | 21/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.585.000,00 | 10585 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 2 | 21/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.536.000,00 | 4536 | IPCA + 12,2500 % | 154 | 3 | 21/03/2025 | 20/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$1.000,00 | 1 | IPCA + 12,2500 % | 154 | 4 | 21/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.375.000,00 | 10375 | IPCA + 8,5100 % | 154 | 5 | 31/03/2025 | 20/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.671.000,00 | 10671 | IPCA + 9,7600 % | 154 | 6 | 31/03/2025 | 20/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.573.000,00 | 4573 | IPCA + 12,2400 % | 154 | 7 | 31/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.230.000,00 | 15230 | IPCA + 8,6500 % | 154 | 8 | 14/04/2025 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.661.000,00 | 10661 | IPCA + 9,9000 % | 154 | 9 | 14/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.569.000,00 | 4569 | IPCA + 13,0500 % | 154 | 10 | 14/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.141.000,00 | 15141 | IPCA + 8,6600 % | 154 | 11 | 24/04/2025 | 22/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.598.000,00 | 10598 | IPCA + 9,9100 % | 154 | 12 | 24/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.542.000,00 | 4542 | IPCA + 13,0100 % | 154 | 13 | 24/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.399.000,00 | 15399 | IPCA + 8,6400 % | 154 | 14 | 29/04/2025 | 20/08/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.779.000,00 | 10779 | 9,93% | 154 | 15 | 29/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.619.000,00 | 4619 | IPCA + 13,0300 % | 154 | 16 | 29/04/2025 | 20/08/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.217.000,00 | 15217 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 17 | 19/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.652.000,00 | 10652 | IPCA + 9,5000 % | 154 | 18 | 19/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.565.000,00 | 4565 | IPCA + 9,5000 % | 154 | 19 | 19/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.142.000,00 | 15142 | IPCA + 8,4900 % | 154 | 20 | 23/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.600.000,00 | 10600 | IPCA + 9,5100 % | 154 | 21 | 23/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.542.000,00 | 4542 | IPCA + 12,8500 % | 154 | 22 | 23/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$15.283.000,00 | 15283 | IPCA + 8,2500 % | 154 | 23 | 29/05/2025 | 20/09/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$10.698.000,00 | 10698 | IPCA + 9,2000 % | 154 | 24 | 29/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.585.000,00 | 4585 | IPCA + 12,7000 % | 154 | 25 | 29/05/2025 | 20/09/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.839.000,00 | 13839 | IPCA + 8,5100 % | 154 | 26 | 18/06/2025 | 20/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.687.000,00 | 9687 | IPCA + 9,4900 % | 154 | 27 | 18/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.151.000,00 | 4151 | IPCA + 12,8400 % | 154 | 28 | 18/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.282.000,00 | 14282 | IPCA + 8,5000 % | 154 | 29 | 21/03/2025 | 22/07/2047 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$9.997.000,00 | 9997 | IPCA + 9,5100 % | 154 | 30 | 27/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.341.000,00 | 18341 | 8% | 134 | 20 | 25/03/2025 | 15/07/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.839.000,00 | 12839 | IPCA + 9,2500 % | 134 | 21 | 25/03/2025 | 16/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.502.000,00 | 5502 | IPCA + 12,5500 % | 134 | 22 | 25/03/2025 | 16/07/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI | 141 | 3 | 11/12/2024 | 18/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Fiduciária de Imovel, Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | 101,0000% CDI | 153 | ÚNICA | 26/05/2025 | 29/05/2028 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 100.000.000,00 | 100000 | IPCA + 4,0000 % | 156 | ÚNICA | 30/05/2025 | 15/09/2036 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Alienação Fiduciária de Outros |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 4,1500 % | 13 | 1 | 05/06/2025 | 15/12/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$70.000.000,00 | 70000 | CDI + 4,3000 % | 13 | 2 | 05/06/2025 | 15/12/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 102,0000% CDI | 157 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 103,0000% CDI | 157 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2032 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 8,25% | 157 | 3 | 15/07/2025 | 15/07/2032 | Adimplente | N/A |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$17.762.000,00 | 17762 | IPCA + 8,1000 % | 134 | 23 | 03/07/2025 | 17/10/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.433.000,00 | 12433 | IPCA + 9,3500 % | 134 | 24 | 03/07/2025 | 15/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.328.000,00 | 5328 | IPCA + 12,8500 % | 134 | 25 | 03/07/2025 | 15/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.284.000,00 | 4284 | IPCA + 12,8000 % | 154 | 31 | 27/06/2025 | 22/10/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 242.318.000,00 | 242318 | 17,1% | 98 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Aval, Alienação Fiduciária de Imovel |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$913.000,00 | 913 | 123,1000% CDI | 98 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$84.769.000,00 | 84769 | CDI + 3,0000 % | 98 | 3 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$72.000.000,00 | 72000 | CDI + 3,4000 % | 98 | 4 | 15/07/2025 | 15/07/2031 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$71.250.000,00 | 71250 | IPCA + 9,9400 % | 159 | 1 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$71.250.000,00 | 71250 | IPCA + 11,9400 % | 159 | 2 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$7.500.000,00 | 7500 | IPCA + 12,0000 % | 159 | 3 | 31/07/2025 | 16/07/2040 | Adimplente | Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 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 |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$37.500.000,00 | 37500 | CDI + 8,0000 % | 19 | 2 | 11/08/2025 | 03/08/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$12.500.000,00 | 12500 | CDI + 10,0000 % | 19 | 3 | 11/08/2025 | 03/08/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 281.934.000,00 | 281934 | 103,7500% CDI | 158 | 1 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | Sem Garantias |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$18.066.000,00 | 18066 | 8,4231% | 158 | 2 | 15/07/2025 | 15/07/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | CDI + 2,4500 % | 20 | ÚNICA | 15/08/2025 | 17/08/2030 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$50.500.000,00 | 50500 | CDI + 1,3900 % | 2 | 1 | 17/08/2025 | 16/08/2029 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.500.000,00 | 13500 | CDI + 1,6900 % | 2 | 2 | 17/08/2025 | 17/08/2029 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$19.352.000,00 | 19352 | IPCA + 8,6500 % | 134 | 26 | 18/08/2025 | 15/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$13.547.000,00 | 13547 | 9,9% | 134 | 27 | 18/08/2025 | 17/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$5.805.000,00 | 5805 | IPCA + 13,0500 % | 134 | 28 | 18/08/2025 | 17/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| DEB | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 300.000.000,00 | 300000 | CDI + 0,3700 % | 23 | ÚNICA | 10/08/2025 | 12/09/2028 | Adimplente | Fiança |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$4.284.000,00 | 4284 | IPCA + 8,9600 % | 154 | 32 | 22/08/2025 | 22/12/2044 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$14.128.000,00 | 14128 | IPCA + 9,9000 % | 154 | 33 | 22/08/2025 | 20/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$6.055.000,00 | 6055 | IPCA + 13,7000 % | 154 | 34 | 22/08/2025 | 20/12/2046 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 500.000.000,00 | 500000 | 102,0000% CDI | 106 | 1 | 15/09/2025 | 15/09/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRA | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 13,68% | 106 | 2 | 15/09/2025 | 15/09/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 120.000.000,00 | 120000 | 104,5000% CDI | 160 | ÚNICA | 15/10/2025 | 17/10/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 200.000.000,00 | 200000 | 98,0000% CDI | 161 | 1 | 12/11/2025 | 12/11/2030 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$- | 0 | 99,5000% CDI | 161 | 2 | 12/11/2025 | 12/11/2031 | Adimplente | Sem Garantias |
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$ 125.000.000,00 | 125000 | 98,0000% CDI | 163 | 1 | 24/09/2025 | 26/09/2029 | Adimplente | Fiança |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI | VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | R$75.000.000,00 | 75000 | 99,5000% CDI | 163 | 2 | 24/09/2025 | 26/09/2031 | Adimplente | Fiança |
| DEB | VERT-CIZI COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$10.000.000,00 | 10000 | CDI + 2,0000 % | 1 | ÚNICA | 20/12/2021 | 20/12/2024 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança |
| DEB | VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$16.000.000,00 | 16000 | 7,25% | 1 | 1 | 11/11/2021 | 11/09/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 11/11/2021 | 11/02/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-2 | R$49.200.000,00 | 49200000 | CDI + 4,9000 % | 1 | ÚNICA | 18/12/2019 | 19/06/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 5,5000 % | 1 | 1 | 21/06/2019 | 21/06/2022 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 21/06/2019 | 21/06/2022 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS | R$32.118.000,00 | 32118 | 5,5% | 2 | ÚNICA | 04/12/2019 | 29/12/2023 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL | R$ 150.000.000,00 | 150000 | CDI + 5,7500 % | 2 | 1 | 05/07/2019 | 14/08/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$17.000.000,00 | 17000 | CDI + 5,7500 % | 2 | 2 | 05/07/2019 | 14/08/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL | | | | | | | | | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 265.000.000,00 | 265000 | CDI + 2,4100 % | 1 | ÚNICA | 30/07/2019 | 30/07/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 243.000.000,00 | 243000 | CDI + 3,5000 % | 2 | 1 | 23/07/2020 | 29/04/2024 | Resgatado | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$ 243.000.000,00 | 243000 | CDI + 2,0900 % | 2 | 2 | 23/07/2020 | 28/04/2027 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$75.000.000,00 | 75000 | CDI + 2,9500 % | 3 | 1 | 08/02/2021 | 10/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$75.000.000,00 | 75000 | 2,95% | 3 | 2 | 08/02/2021 | 10/02/2025 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A | R$18.000.000,00 | 18000 | CDI + 1,9000 % | 4 | ÚNICA | 11/06/2025 | 28/04/2027 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$34.042.000,00 | 34042 | 7% | 3 | 1 | 25/02/2022 | 25/02/2026 | Resgatado | N/A |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI | R$9.000.000,00 | 9000 | Não há | 3 | 2 | 25/02/2022 | 25/02/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY | R$30.000.000,00 | 30000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 29/03/2021 | 29/04/2024 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY | R$10.000.000,00 | 10000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 2 | 29/03/2021 | 30/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 9,0000 % | 2 | 1 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 2 | 2 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$65.000.000,00 | 65000 | CDI + 7,5000 % | 3 | 1 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 11,0000 % | 3 | 2 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | Não há | 3 | 3 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$8.000.000,00 | 8000 | CDI + 8,2500 % | 2 | 1 | 10/09/2021 | 10/11/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$2.000.000,00 | 2000 | 8,25% | 2 | 2 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$ 1,00 | 1 | Não há | 2 | 3 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 7,0000 % | 3 | ÚNICA | 13/03/2023 | 31/03/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$50.000,00 | 2450 | CDI | 1 | 1 | 25/11/2019 | 30/04/2023 | Adimplente | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$52.500.000,00 | 52500 | CDI + 6,5000 % | 1 | 1 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 10,0000 % | 1 | 2 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$7.500.000,00 | 7500 | Não há | 1 | 3 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | R$52.500.000,00 | 52500 | CDI + 6,5000 % | 1 | 1 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$8.000.000,00 | 8000 | Não há | 1 | 4 | 12/08/2021 | 12/08/2026 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT-7 | R$ 150.000.000,00 | 150000 | CDI + 3,1500 % | 1 | ÚNICA | 08/02/2021 | 19/02/2024 | Adimplente | Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME | R$16.800.000,00 | 16800 | CDI + 6,0000 % | 2 | 1 | 27/05/2021 | 27/08/2027 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME | R$7.200.000,00 | 7200 | Não há | 2 | 2 | 27/05/2021 | 27/08/2027 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8 | R$20.000.000,00 | 20000 | 8% | 1 | 1 | 18/03/2021 | 18/09/2024 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8 | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 18/03/2021 | 18/09/2024 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$19.500.000,00 | 19500 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$10.500.000,00 | 10500 | 1% | 1 | 2 | 21/06/2021 | 31/01/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | R$13.000.000,00 | 13000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 3 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$7.000.000,00 | 7000 | CDI + 1,0000 % | 1 | 4 | 21/06/2021 | 21/12/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER | R$16.000.000,00 | 16000 | CDI + 5,0000 % | 1 | 1 | 16/06/2021 | 17/06/2027 | Resgatado | N/A |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 16/06/2021 | 17/06/2027 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$18.000.000,00 | 18000 | CDI + 8,0000 % | 1 | 1 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.000,00 | 1 | CDI + 8,0000 % | 1 | 2 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.999.000,00 | 1999 | Não há | 1 | 3 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 8,0000 % | 2 | 1 | 20/09/2022 | 20/05/2026 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$54.000.000,00 | 54000 | Não há | 2 | 2 | 20/09/2022 | 20/05/2026 | Adimplente | N/A |
| DEB | VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$1.999.000,00 | 1999 | CDI + 8,0000 % | 1 | 4 | 11/10/2021 | 10/12/2025 | Adimplente | Sem Garantias |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEB | VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 07/12/2021 | 07/12/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 07/12/2021 | 07/12/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 7,0000 % | 1 | 1 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 1 | 2 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$7.500.000,00 | 7500 | CDI + 7,0000 % | 1 | 3 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$2.500.000,00 | 2500 | Não há | 1 | 4 | 20/09/2021 | 20/12/2025 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS | R$6.000.000,00 | 6000 | CDI + 8,0000 % | 1 | 1 | 27/09/2021 | 27/09/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS | R$4.000.000,00 | 4000 | Não há | 1 | 2 | 27/09/2021 | 27/09/2023 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 6,0000 % | 1 | 1 | 19/01/2022 | 19/06/2026 | Resgatado | N/A |
| DEB | VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS | R$2.223.000,00 | 2223 | Não há | 1 | 2 | 19/01/2022 | 19/01/2025 | Resgatado | N/A |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | CDI + 9,0000 % | 2 | 1 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$5.000.000,00 | 5000 | Não há | 2 | 2 | 07/05/2021 | 07/05/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$65.000.000,00 | 65000 | CDI + 7,5000 % | 3 | 1 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$15.000.000,00 | 15000 | CDI + 11,0000 % | 3 | 2 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS | R$20.000.000,00 | 20000 | Não há | 3 | 3 | 06/10/2021 | 06/12/2025 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT- CARUPI COMPANHIA | R$20.000.000,00 | 20000 | 21,7% | 1 | ÚNICA | 23/09/2021 | 23/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações |
| DEB | VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$1.000.000.000,00 | 1000000 | CDI + 1,4000 % | 1 | 1 | 18/07/2022 | 18/07/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS | R$31.000.000,00 | 31000 | CDI + 4,5000 % | 1 | 2 | 18/07/2022 | 18/07/2025 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$8.000.000,00 | 8000 | CDI + 8,2500 % | 2 | 1 | 10/09/2021 | 10/11/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE | R$2.000.000,00 | 2000 | 8,25% | 2 | 2 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | | | | | | | | | |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$ 1,00 | 1 | Não há | 2 | 3 | 10/09/2021 | 10/09/2024 | Resgatado | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$60.000.000,00 | 60000 | CDI + 7,0000 % | 3 | ÚNICA | 13/03/2023 | 31/03/2028 | Adimplente | Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios |
| DEB | COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX | R$50.000,00 | 2450 | CDI | 1 | 1 | 25/11/2019 | 30/04/2023 | Adimplente | N/A |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## ANEXO IX
## CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 26/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 29/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 28/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 28/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 27/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 27/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 26/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 27/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 26/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 27/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 26/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 29/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 28/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 14 | 28/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

## ANEXO X – TABELA DE DESPESAS

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Comissão de Emissão | Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem está indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado das Debêntures, durante o período de vigência, será devida o valor líquido mensal equivalente a 2.000,00 (dois mil reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a data da primeira Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, i) uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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 ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete 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; | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, sendo a parcela devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Liquidante | Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) para registro da CCI e (ii) uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| Regulador | ANBIMA | Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (nove mil, novecentos e dezenove e reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>Regulador</td><td>ANBIMA</td><td>Será devida taxa para registro da base de dados de CRIs, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 1.416,00 (mil quatrocentos e dezesseis reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:<br><br><table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr><tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr><tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr><tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr><tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr><tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr></table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).<br>A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a primeira data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a | A remuneração será corrigida anualmente pela variação |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA desde a primeira data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão. | prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | positiva do IPCA. |
| | Remuneração adicional por atos independentes | Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais 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) | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | 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. | | |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Fiduciário | Verificação da Destinação de Recursos | Sobre quaisquer acompanhamentos de fluxo de garantias, indicadores financeiros ou outros cálculos/verificações que sejam alheios ao escopo obrigatório do Agente Fiduciário, será devida taxa adicional no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) por evento, incluindo, mas não se limitando, a verificação semestral da destinação de recursos. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Agente Liquidante | Remuneração do Agente Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos | A remuneração será atualizada anualmente |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | pela variação positiva do IPCA. |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R$ 4.000,00 (quatro reais), para série única. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Contador do Patrimônio Separado | Contabilidade das Demonstrações Financeiras | A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Auditor Independente | Auditoria das Demonstrações Financeiras | O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil). | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IPCA. |
| B3 | *Clearing* | Será devida taxa de *clearing* da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |
| | Custódia da CCI | Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo: | Não aplicável. | |

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937







<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: AB928B2E-F287-452D-91BA-7A8F82D14937

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

celebrado entre

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
*como Emissora*

*e*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
*como Debenturista*

Datado de
11 de novembro de 2025

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a Emissora tem interesse em emitir debêntures, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");

**(B)** em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(C)** a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE nº35229235874 ("Agente Fiduciário dos CRI"), verificará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(D)** após a aquisição das Debêntures, a Debenturista pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI") representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), por meio da celebração 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*" a ser celebrado entre a Debenturista, 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, CEP 05.407- 003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante") e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão da Debenturista ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução do Conselho Monetários Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118") e demais normativos aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

**(E)** os CRI serão destinados a investidores qualificados e profissionais, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), futuros titulares de CRI ("Titulares de CRI");

**(F)** em virtude do exposto, fazem parte da Operação de Securitização, entre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"); **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, determinadas instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores") e a Debenturista ("Contrato de Distribuição"); **(v)** o prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 e do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vi)** o prospecto definitivo, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160; **(viii)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"), assim sendo, nenhum destes Documentos da Operação poderá ser interpretado ou analisado isoladamente;

**RESOLVEM** firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

## 1. DAS AUTORIZAÇÕES

**1.1.** Aprovação Societária da Emissora. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada no dia 11 de novembro de 2025 ("RCA da Emissora"), na qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** as condições da emissão das Debêntures, objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 33, inciso (xxii) do estatuto social da Emissora ("Emissão"); e **(ii)** a autorização à diretoria da Emissora e seus procuradores para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Distribuição.

## 2. DOS REQUISITOS

**2.1.** A Emissão será realizada com observância aos requisitos abaixo.

**2.2.** Inexigibilidade de Registro na CVM ou na ANBIMA

**2.2.1.** A Emissão das Debêntures será objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

**2.3.** Arquivamento e Publicação da Ata da RCA Emissora

**2.3.1.** A ata da RCA Emissora será arquivada na JUCESP, e será enviada à Debenturista, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) cópia do documento registrado, em formato digital (*.pdf*) à Debenturista, contendo a chancela digital da JUCESP. Adicionalmente, a ata da RCA da Emissão será disponibilizada por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias úteis

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

contados da data da sua realização, nos termos do artigo 33, inciso (v) e parágrafo 8º, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

**2.4.** Divulgação da Escritura de Emissão de Debêntures e seus Aditamentos.

**2.4.1.** A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão disponibilizados por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias úteis contados da data da sua celebração, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

**2.5.** Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica

**2.5.1.** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.2 abaixo.

**2.6.** Inscrição no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas"

**2.6.1.** As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), sendo que a Emissora enviará uma cópia eletrônica (.*pdf*) do Livro de Registro de Debêntures Nominativas contendo o registro das Debêntures à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

## 3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1.** Objeto Social da Emissora

**3.1.1.** A Emissora tem por objeto social as atividades a seguir descritas: **(a)** desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias de imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** compra e venda de imóveis próprios; **(c)** desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou de mesma natureza; e **(d)** participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**3.2.** Destinação de Recursos

**3.2.1.** Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo) e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 16 de dezembro de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou Sociedade Investida, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, com a: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável ("Imóveis Lastro").

**3.2.1.1.** Fica certo e ajustado entre as Partes que a Emissora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, a esta Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Debenturista está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Imóveis Lastro".

**3.2.2.** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2 e de suas subcláusulas. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

**3.2.3.** A Emissora assume a obrigação de manter o controle sobre cada Sociedade Investida, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Emissora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva Sociedade Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas Sociedades Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, respectivamente nos termos da Cláusula 3.2.10 abaixo.

**3.2.3.1.** Os recursos referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Sociedades Investidas pela Emissora, a seu exclusivo critério, por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Sociedades Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e as Sociedades Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**3.2.4.** Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Emissora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), por meio de relatório na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Emissora e caso necessário, dos demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que referido Relatório Semestral deverá ser entregue sempre no dia 20 (vinte) dos meses de junho e dezembro, e que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 20 de junho de 2026; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Emissora e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

**3.2.5.** Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2 acima.

**3.2.6.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação comprobatória, caso necessário, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, caso

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

a Emissora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Emissora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

**3.2.7.** Para fins da Cláusula 3.2, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.

**3.2.8.** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo de vigência dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo: **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento ou de vencimento antecipado.

**3.2.9.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo o Resgate Antecipado ou o Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 acima.

**3.2.10.** Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na lista de Imóveis Pré-Aprovados, constante do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 3.2.10.1 e 3.2.10.2 abaixo.

**3.2.10.1.** A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos nas tabelas 1 e 3 do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emissora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em qualquer convocação, votem contrariamente à

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Emissora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

**3.2.10.2.** A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados: **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia 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 de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro, conforme o caso, seja aprovada nos termos da Cláusula 3.2.10.1 acima, tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**3.2.11.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo II, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 3.2.12 abaixo.

**3.2.12.** A presente Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

**3.2.13.** A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

**3.2.14.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios (caso necessário), conforme mencionados acima.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**3.2.15.** A Emissora declara que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.

**3.2.16.** Os dados orçamentários indicativos dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.2.17.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.2 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações em seu relatório anual, aos Titulares de CRI e/ou às autoridades competentes, caso solicitado.

**3.3.** Titularidade das Debêntures.

**3.3.1.** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI ("Créditos Imobiliários").

**3.3.1.1.** Em vista a vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia Geral de Debenturistas estão relacionadas à Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o artigo 25 da Resolução CVM 60 sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.

**3.3.2.** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo I ("Boletim de Subscrição").

**3.4.** Vinculação aos CRI.

**3.4.1.** As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, da Debenturista, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

**3.4.2.** Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, 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

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

obrigações da Debenturista.

**3.4.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida por meio da subscrição das Debêntures, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, a partir da qual constarão do patrimônio da Debenturista, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 4.16 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à efetiva integralização dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

**3.4.4.** Considerando o disposto na Cláusula 3.4.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários à Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

**3.4.5.** As Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão representados integralmente pelas CCI e comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático.

**3.4.6.** A Emissora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis, necessárias e que lhe competirem para a viabilização da Operação de Securitização.

**3.4.7.** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, conforme o Termo de Securitização, deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**3.4.8.** Tendo em vista o previsto acima, e para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante foi nomeada pela Debenturista como instituição custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(1.a)** desta Escritura de Emissão de Debêntures, **(1.b)** da Escritura de Emissão de CCI **(1.c)** do Boletim de Subscrição das Debêntures, **(1.d)** do Termo de Securitização, e **(1.e)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens **(1.a)** a **(1.d)**, e **(2)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios Lastro").

**3.4.9.** Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até que ocorra sua liquidação integral.

**3.5.** Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

firmado contrato de estabilização de preço para as Debêntures.

**3.6.** Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

## 4. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

**4.1.** Número da Emissão. A Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Emissora.

**4.2.** Séries. A Emissão será realizada em série única.

**4.3.** Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

**4.4.** Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

**4.5.** Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

**4.6.** Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado Facultativo com o cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.7.** Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**4.8.** Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures Emitidas.

**4.8.1.** O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.

**4.8.2.** Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, na Data de Emissão.

**4.9.** Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

**4.10.** Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

esforço de venda perante investidores, sendo certo que tal colocação será realizada desde a Data de Emissão até o fim do Prazo de Colocação dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ("Prazo de Colocação").

**4.11.** Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

**4.12.** Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

**4.12.1.** A partir da 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, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação, junto aos Titulares de CRI**,** da taxa da remuneração aplicável aos CRI, consequentemente, da taxa dos Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme definido abaixo) ("Procedimento de *Bookbuilding*").

**4.12.2.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56, observadas exceções do parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

**4.12.3.** Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização, esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada para formalizar o volume e a taxa final dos Juros Remuneratórios. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora, aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos Titulares dos CRI, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), mediante celebração, pelas Partes, de instrumento de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e cumprimento das formalidades descritas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.13.** Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme Cláusula 3.3.2 acima.

**4.14.** Data de Subscrição: As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI, na forma prevista no Boletim de Subscrição ("Data de Subscrição").

**4.15.** Data de Integralização: As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização (sendo cada uma delas, uma "Data de Integralização").

**4.16.** Preço de Integralização: As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados ("Primeira Data de Integralização"), pelo seu

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures, contados desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), valendo como forma de quitação o comprovante de transferência ("Preço de Integralização").

**4.16.1.** 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 encerramento da Oferta, na Data de Integralização, desde que os recursos sejam recebidos na Conta Centralizadora até às 16:00 horas (inclusive). Caso os recursos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora após às 16:00 horas (exclusive), a Emissora realizará a transferência dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta à Devedora no Dia Útil imediatamente subsequente.

**4.16.2.** Os recursos depositados na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo) na Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) serão utilizados pela Debenturista para a integralização das Debêntures, mediante transferência para a conta corrente nº 10013-3, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 0347, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), observadas as retenções previstas na Cláusula 4.16.3 abaixo ("Conta de Livre Movimentação").

**4.16.3.** 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 (conforme definido abaixo), será descontado pela Debenturista o valor referente às despesas *flat*, conforme previstas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas *Flat*") e à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), observado o previsto no Contrato de Distribuição.

**4.16.4.** O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) integralizados(as) na mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

descontada do comissionamento dos Coordenadores nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela Emissora.

**4.17.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**4.18.** Juros Remuneratórios.

**4.18.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente).

**4.18.2.** Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive). A remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde*:*

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme aplicável, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n, sendo 'k' um número inteiro.

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido mediante a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, limitado a até 100,00 (cem inteiros), para fins de cálculo da remuneração;

TDIk = Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

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

DIk = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

$$\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

$$\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um)

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

**4.18.3.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

**4.18.4.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, **(i)** no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado na Cláusula 4.18.3 acima, ou **(ii)** no 1° (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a regulamentação vigente aplicável.

**4.18.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI prevista acima, a Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo dispensada, portanto, a realização da referida Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI.

**4.18.6.** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Juros Remuneratórios entre a

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Emissora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocações ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, na data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período de ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**4.19.** Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

**4.20.** Amortização do Valor Nominal Unitário. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures ("Data de Amortização"), conforme indicado no Anexo VI a esta Escritura de Emissão.

**4.21.** Resgate Antecipado Facultativo

**4.21.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 4.21.2 e seguintes abaixo.

**4.21.2.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

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

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**4.21.3.** O Resgate Antecipado Facultativo somente será realizado mediante envio de comunicação à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.26 abaixo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo resgate, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo calculada pela Emissora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**4.21.4.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 4.21.2 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

**4.21.5.** As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**4.21.6.** Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Debêntures.

**4.22.** Amortização Extraordinária Facultativa.

**4.22.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sem necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 4.22.2 e seguintes abaixo.

**4.22.2.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. -

**4.22.3.** A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.26 abaixo, com cópia ao Agente

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Fiduciário dos CRI, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, calculada pela Emissora; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

**4.22.4.** A data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 4.22.2 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, após o referido pagamento.

**4.22.5.** O valor remanescente dos Juros Remuneratórios das Debêntures continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente subsequente.

**4.22.6.** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

**4.23.** Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito na conta do regime fiduciário dos CRI de titularidade da Debenturista, conta 98832-8, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora"), até as 16h00 horas nas Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios.

**4.24.** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.24.1.** Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**4.25.** Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e do disposto na Cláusula 6 abaixo, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora à Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios").

**4.26.** Publicidade. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses da Debenturista, deverão ser divulgados, conforme o caso, na forma de avisos no sítio eletrônico da Emissora (https://ri.pacaembu.com) e da Debenturista (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora), sendo certo que, caso a Emissora altere seu sítio eletrônico após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Debenturista informando o novo veículo para divulgação de suas informações.

**4.26.1.** As publicações supramencionadas ficarão dispensadas, caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Emissora à Debenturista por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.

**4.27.** Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**4.28.** Desmembramento. Não será admitido desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, nem dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, IX, da Lei das Sociedades por Ações.

## 5. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

**5.1.** Observado o disposto na Cláusula 5.1.1 e na Cláusula 5.1.2 abaixo, a Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir, o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, além dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência não sanada de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

**5.1.1.** Observados os eventuais prazos de cura e procedimentos aplicáveis, constituem Eventos de Vencimentos Antecipado que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e consequentemente dos CRI, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(a)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, incidentes após o vencimento das respectivas obrigações pecuniárias até seu efetivo pagamento;

**(b)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Emissora e/ou qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantidora em valor, individual ou agregado, superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, de acordo com instrumentos financeiros em vigor dos quais sejam partes, inclusive no exterior, excetuado o disposto na alínea (p) da Cláusula 5.1.2 abaixo;

**(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou de qualquer de suas controladas, formulado pela Emissora ou por qualquer controlada, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Emissora for demandada;

**(d)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, cujo patrimônio líquido corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado da Emissora, com base nas suas últimas informações financeiras auditadas divulgadas ("Controladas Relevantes"), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;

**(e)** pedido de autofalência ou decretação de falência da Emissora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;

**(f)** requerimento de falência contra a Emissora ou suas Controladas Relevantes, salvo se o requerimento tiver sido contestado no prazo legal pela Emissora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(g)** extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;

**(h)** ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, ou de qualquer suas Controladas Relevantes, salvo se referido evento tiver sido contestado pela Emissora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(i)** na hipótese da Emissora, sociedades de seu grupo econômico, ou seus controladores, direta ou indiretamente, tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a presente Escritura de Emissão de Debêntures;

**(j)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia total desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(k)** resgate ou amortização de ações, pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

**(l)** provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(m)** cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Emissora, de quaisquer obrigações em relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(n)** não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emissora e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme descrito na Cláusula 3.2 acima; e/ou

**(o)** transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.

**5.1.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1.1 acima, constituem Eventos de Vencimento Antecipado não automático, que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, quaisquer dos seguintes eventos ("Vencimento Antecipado Não-Automático"):

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(a)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da notificação sobre o respectivo descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

**(b)** descumprimento, pela Emissora, perante terceiros, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, de exigibilidade imediata, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo tempestivamente, que implique o pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(c)** protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(i)** o protesto foi devidamente cancelado; **(ii)** a Emissora tenha ajuizado medida judicial, tendo sido prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado para cancelar, ou sustar o protesto; ou **(iii)** o protesto tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

**(d)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora ou controladas, perante todo e qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, observado o exposto na alínea (p) desta Cláusula 5.1.2;

**(e)** redução do capital social da Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto para fins de absorção de prejuízos, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações;

**(f)** comprovação de que quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures são imprecisas, incorretas ou insuficientes;

**(g)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, salvo se **(i)** as referidas medidas tiverem

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

sido contestadas no prazo legal, e desde que tenha sido comprovadamente suspenso ou revertido por decisão, sentença ou outra medida judicial, administrativa e/ou arbitral proferida por órgão competente, com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido evento; ou **(ii)** a hipótese específica prevista no item (h) desta Cláusula 5.1.2 abaixo que deverá observar as condições previstas no respectivo item;

**(h)** arresto, sequestro ou penhora de bens que decorram de eventual questionamento dos contratos celebrados no curso ordinário dos negócios entre a Emissora e/ou suas controladas com proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Emissora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(i)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem um Efeito Adverso Relevante. Para fins da Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer efeito adverso e relevante na situação econômico-financeira, jurídica, nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou na situação reputacional da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(k)** transferência do controle direto ou indireto da Emissora, exceto se os atuais controladores da Emissora mantiverem o seu controle ou se as referidas transferências forem realizadas pelos atuais controladores da Emissora para seus descendentes diretos de primeiro grau, irmão e sobrinhos;

**(l)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Emissora ou suas Controladas Relevantes ou qualquer outra forma de reorganização societária direta ou indireta envolvendo a Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto: **(i)** no caso de operações envolvendo Controladas Relevantes, se houver sua incorporação pela

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

Emissora ou caso a Emissora permaneça com o controle da Controlada Relevante em questão ou da sociedade resultante da referida operação; ou **(ii)** se realizados em preparação para ou após a realização de uma Oferta Pública Inicial e/ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Emissora, desde que não ocorra a alteração do controle, direto ou indireto, da Emissora observado o disposto no item (k) acima;

**(m)** violação, por parte da Emissora, à legislação em vigor, no tocante à legislação trabalhista e previdenciária que implique **(i)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, silvícola ou trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(ii)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social");

**(n)** violação, por parte da Emissora, à legislação em vigor, no tocante à legislação ambiental aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas; bem como a prática de quaisquer crimes contra o meio ambiente; ("Legislação Ambiental" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental");

**(o)** violação pela Emissora, suas controladas, administradores e/ou empregados, em qualquer caso, agindo em nome da Emissora e/ou de suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), observado o exposto na alínea (h) da Cláusula 6.2 abaixo;

**(p)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ ou suas controladas, perante proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Emissora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou o equivalente em outras moedas, e que não tenham sido questionadas judicialmente pela Emissora e/ou suas controladas, que resulte em desembolso imediato de valores pela Emissora e/ou suas controladas;

**(q)** a Emissora e/ou suas controladas sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, mantido pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, e não tenha(m) retirado tal apontamento, por qualquer meio legal, em até 15 (quinze) Dias Úteis da referida inclusão;

**(r)** provarem-se incorretas ou insuficientes quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(s)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia parcial desta Escritura de Emissão

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(t)** mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;

**(u)** prestação de qualquer garantia pela Emissora e/ou suas controladas, exceto: **(i)** por garantias prestadas pela Emissora e/ou suas controladas no âmbito de operações de financiamento imobiliário com subsídio governamental, por operações de financiamento no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH) ou por operações de financiamento na modalidade plano empresário, em todos os casos desde que no curso normal dos negócios da Emissora; **(ii)** no âmbito de processos judiciais e administrativos da Emissora e/ou suas controladas; **(iii)** por garantias prestadas por sociedades controladas da Emissora constituídas para o desenvolvimento de um projeto específico, no âmbito de dívidas emitidas pela referida controlada exclusivamente para financiar o desenvolvimento do seu projeto; ou **(iv)** no curso normal dos negócios da Emissora e/ou de qualquer das suas controladas (incluindo em benefício de mutuários e/ou terreneiros) e, em qualquer dos casos, desde que tal prestação de garantia a terceiros esteja relacionada ao negócio cuja prestação da garantia é necessária e não comprometa o cumprimento das obrigações da Emissora com relação ao Debenturista e às Debêntures e não cause paralisação na execução das atividades e/ou execução de objeto social desenvolvidas pela Emissora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;

**(v)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviados à Debenturista para verificação, acompanhados de memória de cálculo, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano ("Índices Financeiros"), sendo primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

Índices Financeiros:

**(a)** $\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}80$

**(b)** $\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora em bases consolidadas.

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas).

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora.

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, é o patrimônio líquido consolidado da Emissora.

"Recebíveis", corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.

"Receita a Apropriar", corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

"Estoques" corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Emissora.

**5.2.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI, que determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o não Vencimento Antecipado, previsto na Cláusula 5.1.2 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados os procedimentos e os quóruns descritos nas Cláusulas 5.3 e seguintes abaixo.

**5.3.** A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

**5.4.** Após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 5.3 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**5.5.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

**5.6.** No caso da declaração do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

## 6. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**6.1.** Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(a)** fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, independentemente de eventual período de carência previsto neste instrumento:

**(i)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro **(i)** cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; **(ii)** declaração, assinada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

**(ii)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua divulgação ou 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia dos demonstrativos financeiros trimestrais; e **(2)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

**(iii)** o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), que venham a ser solicitados pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta)

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

dias antes do encerramento do prazo para disponibilização. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas (conforme aplicável), controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social, conforme formulário de referência da Emissora;

**(iv)** uma via eletrônica (.*pdf*) dos atos e reuniões que integrem a Emissão;

**(v)** os documentos e informações necessários à comprovação da utilização dos recursos desembolsados nos termos desta Emissão;

**(vi)** os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, no prazo exigido pela norma ou, na ausência, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua realização; e

**(vii)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, informação acerca do descumprimento de quaisquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**(b)** 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;

**(c)** arcar com todos os custos decorrentes: **(i)** da distribuição e manutenção dos CRI, incluindo, mas não se limitando a todos os custos relativos ao registro dos CRI e na B3; **(ii)** de registro e de publicação dos atos necessários à realização da Emissão e da Oferta e os atos societários da Emissora; e **(iii)** da contratação dos prestadores de serviço contratados em função da Emissão e da Oferta, tais como a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI, os Coordenadores, o Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante (conforme definidos no Termo de Securitização), os assessores legais e das demais partes envolvidas na realização da Emissão e da Oferta, desde que previamente aprovado;

**(d)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(e)** manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(f)** dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos e nos prazos neles estipulados;

**(g)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo da Oferta, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

**(h)** pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste instrumento, no prazo nele estipulado;

**(i)** cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

**(j)** cumprir todas as normas editadas pela CVM e pela B3 necessárias para que a Oferta e a Emissão das Debêntures (e, consequentemente dos CRI) possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

**(k)** aplicar, e fazer com que as Sociedades Investidas apliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(l)** comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado;

**(m)** efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(n)** manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

**(o)** manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a boa condução de seus negócios;

**(p)** cumprir o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto nos casos em que eventual descumprimento esteja sendo discutido nas esferas administrativa e judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo;

**(q)** cumprir a Legislação Socioambiental, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, de modo que a Emissora **(i)** não utilize ou incentive, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, não incentive a prostituição, não viole direitos dos silvícolas e não utilize trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e **(ii)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas, não praticando quaisquer crimes contra o meio ambiente;

**(r)** registrar, nos termos da legislação em vigor, os trabalhadores contratados para atuação no quadro de funcionários da Emissora e cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, excetuadas aqui as contratações de profissionais terceirizados, contratados mediante formalização de contratos específicos;

**(s)** a Emissora detenha todas as permissões, licenças, autorizações, aprovações e registros necessários para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, bem como os relativos aos bens e ativos relevantes sob sua posse, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem qualquer efeito adverso e relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais;

**(t)** adotar as providências necessárias, incluindo a suspensão ou o afastamento de fornecedores diretos e relevantes, sempre que tomar conhecimento da inobservância destes quanto às leis socioambientais, às leis trabalhistas e às Leis Anticorrupção;

**(u)** cumprir e fazer com que suas controladas, coligadas e controladoras, se aplicável, e quando agindo em nome da Emissora, seus diretores, administradores e funcionários, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), devendo, ainda **(a)** manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os funcionários, profissionais e subcontratados com que venham a se relacionar; **(c)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira,

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato;

**(v)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados em **(a)** qualquer ato tipificado como uma infração à Legislação Anticorrupção, e/ou **(b)** quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental;

**(w)** manter seu registro de companhia aberta perante a CVM durante a vigência das Debêntures e dos CRI, mantendo-o atualizado de acordo com a Resolução CVM 80;

**(x)** cumprir integralmente com as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais e de divulgação e colocação de tais informações à disposição dos investidores nos termos da Resolução CVM 80;

**(y)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e dos CRI, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta, de que seja parte, conforme aplicável;

**(z)** contratar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco, para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, devendo, ainda, **(i)** atualizar a classificação de risco (rating) dos CRI anualmente, a partir da data de elaboração do último relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura, o que ocorrer primeiro; **(ii)** divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; **(iii)** entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e **(iv)** comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis sobre qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco.

**6.2.** Declarações. A Emissora declara e garante, na presente data, que:

**(a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta na CVM, de acordo com as leis brasileiras;

**(b)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(c)** os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures 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;

**(d)** a celebração do Contrato de Distribuição e desta Escritura de Emissão de Debêntures, os termos e condições do Contrato de Distribuição e desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta: **(i)** não infringem o estatuto social da Devedora; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e as demais Partes Relacionadas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus bens, direitos e/ou ativos estejam vinculados ou sujeitos, **(iii)** não resultarão em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou suas Partes Relacionadas, que não os previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Distribuição; ou **(c)** rescisão ou extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

**(e)** tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou que estejam sendo discutidas na esfera administrativa e judicial e que não impactem a capacidade de cumprir as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(f)** salvo nos casos em que a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, desde que não impactem a capacidade de cumprir com as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

**(g)** as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora disponíveis representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

**(h)** inexiste **(i)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

governamental, em qualquer dos casos deste inciso, exceto por aqueles processos descritos nesta data no formulário de referência da Emissora: **(a)** que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que vise anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(i)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios foi acordada por livre vontade entre a Emissora e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;

**(j)** esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

**(k)** as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

**(l)** cumpre e faz com que suas controladas, coligadas e controladoras, se aplicável, e quando agindo em nome da Emissora, seus diretores, administradores e funcionários, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; **(ii)** envida os melhores esforços para que suas coligadas e seus controladores mantenham políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas por parte dos acionistas e controladores; **(iii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os funcionários, profissionais e subcontratados que venham a se relacionar com a Emissora; **(iv)** 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; **(v)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(vi)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

**(m)** 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 administrativas e/ou judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo em relação a sua exigibilidade ou aplicabilidade;

**(n)** cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, 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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo em relação a sua exigibilidade ou aplicabilidade;

**(o)** observa a Legislação Socioambiental;

**(p)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pelo **(i)** arquivamento da ata da RCA Emissora na JUCESP; e **(ii)** inscrição das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;

**(q)** não tem qualquer ligação com o Debenturista que a impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;

**(r)** é proprietária possuidora, promitente compradora, detentora, cessionária, promitente permutante, detentora dos direitos aquisitivos, ou as Sociedades Investidas são proprietárias possuidoras, detentoras, cessionárias, promitentes permutantes, detentoras dos direitos aquisitivos, conforme o caso, a qualquer título, dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Pré-Aprovados, e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos; e

**(s)** está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(i)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis consolidadas anuais publicadas pela Emissora; e **(ii)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

**6.3.** A Emissora obriga-se a notificar a Debenturista, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## 7. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

**7.1.** Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para **(i)** o pagamento das Despesas *Flat*; e **(ii)** constituição do fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes descritas o Anexo VII a esta Escritura de Emissão ("Despesas Recorrentes") e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas"). No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

**(i)** remuneração da Debenturista, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga nos termos do Anexo V; e

**(b)** pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII.

**(ii)** remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a serem pagas nos termos do Anexo VII;

**(c)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, 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*;

**(d)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Debenturista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

nome da Debenturista ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

**(e)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**(iii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

**(a)** uma parcela de implantação prevista no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, 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;

**(b)** parcelas anuais previstas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira parcela devida no ano subsequente, no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

**(c)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;

**(d)** caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora e/ou pela Debenturista a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

**(e)** em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da Oferta e da Emissão, aditamento aos Documentos da Operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, e **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**i.** a remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "*Relatório de Horas*", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima;

**ii.** para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(iv)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*Relatório de Horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo; e

**iii.** entende-se por reestruturação das condições da Emissão e da Oferta os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

**(f)** as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

**(g)** 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.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(h)** 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;

**(i)** as parcelas citadas no item "a" 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(j)** 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;

**(k)** adicionalmente, a Emissora e/ou a Debenturista, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e/ou pela Debenturista, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos, financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

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 judiciárias 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 Emissora e/ou da Debenturista, 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

**(l)** caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Debenturista e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

**(m)** 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; e

**(n)** 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 Emissora, pela Debenturista, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

**(iv)** remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e Agente Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e valores indicados no Anexo VII;

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

**(a)** pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(b)** pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII; e

**(c)** a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

**(vi)** taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos indicados no Anexo VII;

**(a)** as taxas e os valores informados no item (vi) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

**(vii)** taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

**(a)** custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

**(b)** custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

**(c)** custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

**(d)** remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

**(viii)** despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

**(a)** todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, sem limitação, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas,

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

**(ix)** demais custos, nos seguintes termos:

**(a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

**(b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

**(c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

**(d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

**(e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e de garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável;

**(f)** todas as despesas incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

**(g)** eventuais taxas e tributos 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, caso aplicável;

**(h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das garantias, caso aplicável;

**(i)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(j)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Debenturista, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Debenturista contratado às expensas do Patrimônio Separado;

**(k)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

**(l)** 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

**(m)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável; e

**(n)** despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

**7.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**7.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

**7.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Debenturista, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**7.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Debenturista, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**7.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Debenturista, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Debenturista e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**7.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Debenturista deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

**7.2.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Debenturista se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos.

**7.3.** A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, por todos e quaisquer: **(i)** prejuízos, danos e/ou perdas comprovadamente sofridos pela Debenturista em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.2; ou **(ii)** prejuízos, danos diretos, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pela Debenturista (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista, em razão da comprovada falta de suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos desta Escritura de Emissão, conforme determinado em decisão transitada em julgado, inclusive custos e despesas decorrentes de processos judiciais ou administrativos, promovidos por terceiros não ligados à Debenturista, para a defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI ou para o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, desde que exclusivamente para resguardar as Debêntures lastro dos CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista, definidos nos Documentos da Operação.

**7.3.1.** Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula 7.3. não incluem: **(i)** despesas incorridas pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações realizadas pela Debenturista; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa ou dolo por parte da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**7.3.2.** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento.

**7.4.** A Securitizadora realizará, na Primeira Data de Integralização, a retenção do montante necessário para a constituição de um fundo de despesas que fará frente ao pagamento das Despesas indicadas no Anexo VII, no valor de R$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), referente aos próximos 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes e despesas extraordinárias conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão ("Despesas Extraordinárias") provisionadas, e será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência das Debêntures ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Exclusivamente na Primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento de 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes, Despesas Flat e Despesas Extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme aplicável, em valor equivalente ao montante de R$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

**7.4.1.** Exclusivamente nos períodos de recomposição do Fundo de Despesas que coincidirem com o mês de vencimento e pagamento de despesas anuais, o valor destinado à referida recomposição deverá ser majorado em R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a título complementar para cobertura de tais despesas.

**7.4.2.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), 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.

**7.4.2.1.** 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 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 no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**7.4.2.2.** 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

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

comunicação prévia à Emissora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emissora e aos Titulares dos CRI.

**7.4.3.** 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 cumprimento das Obrigações Garantidas, 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.

**7.4.4.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores à soma dos valores de Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas, conforme aplicável, referentes aos próximos 3 (três) meses, cujo valor corresponde a R$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

**7.4.5.** A recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 7.4.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

**7.4.6.** Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula, sendo certo que despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), 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.

**7.4.6.1.** Na hipótese da Cláusula 7.4.6 acima, exclusivamente em relação a despesas cujo faturamento esteja emitido diretamente em nome da Emissora, a Debenturista deverá encaminhar à Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo pagamento, cópia dos comprovantes de quitação correspondentes.

**7.4.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

aplicados pela Debenturista em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos"), na qualidade de administradora da Conta Centralizadora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**7.4.8.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivos 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 Emissora.

## 8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

**8.1.** Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares das Debêntures ("Assembleia Geral de Debenturistas").

**8.2.** As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou pelos titulares das Debêntures, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

**8.3.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**8.4.** A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular das Debêntures na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

**8.5.** Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturista que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou em segunda convocação, com qualquer quórum.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**8.6.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Debenturista, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

**8.7.** Cada Debênture conferirá ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações serão tomadas pelo titular, sendo admitida a constituição de mandatários. As deliberações tomadas pelos titulares das Debêntures, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

**8.8.** A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

**8.9.** Não será admitida na Assembleia Geral de Debenturistas a presença de quaisquer pessoas que não sejam Parte desta Escritura de Emissão de Debêntures ou que não comprovem sua condição de Titular das Debêntures ou de mandatário, mediante prévia apresentação dos documentos regulares de identificação, societários e procurações.

**8.10.** As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ocorrer de forma exclusiva ou parcialmente digital, inclusive com a utilização de mecanismos de participação e votação à distância.

## 9. COMUNICAÇÕES

**9.1.** Comunicações. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por quaisquer das Partes em virtude desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Avenida Paulista, 2439, 4º andar.
São Paulo, SP – CEP: 01311-300
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 3236-4141
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / maruza.caon@pacaembu.com /tesouraria@pacaembu.com

Para a Debenturista:
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

**9.1.1.** As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de Debêntures serão consideradas entregues quando **(i)** recebidas sob protocolo; ou **(ii)** com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios. As comunicações enviadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**9.1.2.** As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

**9.1.3.** Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

**10.1.** Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

**10.2.** Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

**10.3.** Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, do Contrato de Distribuição, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**10.3.1.** Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**10.4.** Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**10.5.** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**10.6.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**10.7.** Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**10.7.1.** Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos titulares das Debêntures, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

**10.7.2.** Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, que:

**(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes;

**(b)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**(c)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos documentos da operação;

**(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Distribuição, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI;

**(e)** se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI;

**(f)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos documentos da operação; e

**(g)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que as Debêntures não tenham sido subscritas e integralizadas.

**10.8.** Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**10.9.** Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

**10.10.** Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**10.11.** Disponibilização de Informações. A Emissora autoriza a Debenturista e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Debenturista e o Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**10.12.** Reconhecimento de Recursos. Os recursos remanescentes na Conta Centralizadora podem ser reconhecidos pela Debenturista na forma do artigo 22 da Resolução CVM 60.

**10.13.** Consulta de Dados. A Emissora autoriza a Debenturista, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

**10.14.** Execução Específica. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e com relação às Debêntures estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme esta Escritura de Emissão de Debêntures.

**10.15.** Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**10.16.** Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**10.17.** Assinaturas. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Escritura de Emissão de Debêntures e de quaisquer aditivos à presente, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de Debêntures será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esta Escritura de Emissão de Debêntures (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Ademais, ainda que alguma parte 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 indicado abaixo.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**10.18.** Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

**10.19.** Foro. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil, em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2.

São Paulo - SP, 11 de novembro de 2025.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.")*

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**



Nome:
CPF:



Nome:
CPF:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**



Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO I – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

### Nº 1/1

**Emissora**

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, na qualidade de Emissora das Debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Emissora").

**Debenturista ou Subscritor**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista").

**Características da Emissão**

Foram emitidas 200.000 (duzentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 15 de dezembro de 2025 ("Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), entre a Emissora e a Debenturista.

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") pela Debenturista.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente) e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares de CRI ("Titulares de CRI").

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de novembro de 2025, em fase de registro na JUCESP, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**Identificação do Subscritor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nome: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | | Telefone: +55 (11) 3385-1800 | |
| Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar | | E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com | |
| Bairro: Pinheiros | CEP: 05.407-003 | Cidade: São Paulo | UF: SP |
| Nacionalidade: brasileira | Data de Nascimento: N/A | Estado Civil: N/A | |
| Doc. De identidade: N/A | Órgão Emissor: N/A | CPF/CNPJ: 25.005.683/0001-09 | |
| Representante Legal (se for o caso): [●] | | Tel.: N/A | |
| Doc. De Identidade: N/A | Órgão Emissor: N/A | CPF/CNPJ: N/A | |

**Cálculo da Subscrição**

| Quantidade de Debêntures subscritas | Série Única das Debêntures Subscritas | Valor Nominal Unitário: | Valor de integralização: |
|---|---|---|---|
| 200.000 | | R$ 1.000,00 (mil reais) | Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures |

**Forma de Pagamento**

| | | | |
|---|---|---|---|
| DOC/TED | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta Corrente |
| | [●] | [●] | [●] |

**Integralização**

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

**Condições Precedentes**

A integralização das Debêntures está condicionada à verificação pela Debenturista do cumprimento dos seguintes atos ("Condições Precedentes"):

**(i)** cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, observado os termos e condições a serem lá dispostos;

**(ii)** perfeita formalização, pela Emissora e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso), bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias para tanto;

**(iii)** registro das CCI pela Instituição Custodiante na B3;

**(iv)** registro da titularidade das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e

**(v)** emissão, subscrição e integralização dos CRI, uma vez que as Debêntures serão integralizadas com os recursos captados junto a investidores no mercado de valores mobiliários, objeto da Oferta.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Para fins de verificação das Condições Precedentes, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista: **(i)** cópia digitalizada dos instrumentos acima referidos, registrados junto aos órgãos competentes; e **(ii)** cópia do termo de abertura do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e da respectiva página com a anotação do nome da Debenturista como titular das Debêntures.

Após o cumprimento de todas as Condições Precedentes, os recursos captados por meio da colocação dos CRI no âmbito da Securitização serão mantidos inicialmente na Conta Centralizadora.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, ____ de _____ de 2025.

São Paulo, ____ de _____ de 2025.

_____ _____

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Informações Adicionais**

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

*Emissora:*
**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Av. Paulista, 2439, 4º andar.
São Paulo, SP – CEP: 01311-300
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 3236-4141
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / maruza.caon@pacaembu.com /tesouraria@pacaembu.com

*Debenturista:*
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO II – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

*[Página intencionalmente em branco.*
*Anexo segue na próxima página]*

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$ 300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

**Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição**

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ernestina, Catanduva/SP | | | | |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO III – CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Semestre / ano** | 2° Semestre de 2025 | 1º Semestre 2026 | 2º Semestre 2026 | 1º Semestre 2027 | 2º Semestre 2027 | 1º Semestre 2028 | 2º Semestre 2028 | 1º Semestre 2029 | 2º Semestre 2029 | **Total** |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | 14.113.518,73 | 45.976.759,54 | 45.365.098,19 | 41.119.854,88 | 35.113.857,16 | 12.026.829,19 | 6.120.956,82 | 146.174,59 | 16.950,91 | **200.000.000,00** |

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora 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 Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI. **O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO IV – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES**

São Paulo, [**DATA**]

À

**[●]**
[●]
At.: [●]
Tel: ([●]) [●]
E-mail: [●]

c/c

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestão.corp@vert-capital.com

**Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A. ("Debêntures"), lastro da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora.**

A **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nos termos da Cláusula 3.2.6 da Escritura de Emissão de Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R$ [●] ([●] reais), e referente ao período semestral de [●] a [●], sendo:

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| | | |
|---|---|---|
| **Total destinado no semestre** | [●] % | R$ [●] |
| **Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data** | R$ [●] | |
| **Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta** | R$ [●] | |
| **Saldo a destinar** | R$ [●] | |
| **Valor Total da Oferta** | R$ [●] | |

Atenciosamente,

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

_____ _____

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO V - MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, na qualidade de emissora de 200.000 (duzentas mil) debêntures com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios ("Créditos Imobiliários") servirão de lastro para a emissão de cédulas de créditos imobiliários ("CCI") representativas dos créditos imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), as quais serão vinculadas à 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da VERT Companhia Securitizadora ("CRI"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante, inicial, de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo de Securitização"), vem, por meio de seus representantes legais na forma de seu estatuto social, abaixo subscritos, declarar, para todos os fins de direito, no âmbito da emissão das Debêntures e dos CRI, que, até a presente data, não têm conhecimento da ocorrência de qualquer evento que possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

[Bauru], [**DATA**].

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO VI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 28/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 25/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 27/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 26/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 26/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 25/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 26/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 25/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 26/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 25/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 26/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 25/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |
| 14 | 27/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

## ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Comissão de Emissão | Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem está indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado das Debêntures, durante o período de vigência, será devida o valor líquido mensal equivalente a 2.000,00 (dois mil reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a data da primeira Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, i) uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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 ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete 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; | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, sendo a parcela devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Liquidante | Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) para registro da CCI e (ii) uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>Regulador</td><td>ANBIMA</td><td>Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (nove mil, novecentos e dezenove e reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>Regulador</td><td>ANBIMA</td><td>Será devida taxa para registro da base de dados de CRIs, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 1.416,00 (mil quatrocentos e dezesseis reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).<br>A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a primeira | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos | A remuneração será corrigida anualmente |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA desde a primeira data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão. | tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | pela variação positiva do IPCA. |
| | Remuneração adicional por atos independentes | Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais ou extrajudiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) | A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | 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. | CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação em vigor, parcelas anuais no | Os valores mencionados serão acrescidos | A remuneração será corrigida |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação. | dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Agente Fiduciário | Verificação da Destinação de Recursos | Sobre quaisquer acompanhamentos de fluxo de garantias, indicadores financeiros ou outros cálculos/verificações que sejam alheios ao escopo obrigatório do Agente Fiduciário, será devida taxa adicional no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) por evento, incluindo, mas não se limitando, a verificação semestral da destinação de recursos. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Liquidante | Remuneração do Agente Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R$ 4.000,00 (quatro reais), para série única. | Os valores mencionados | A remuneração |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Contador do Patrimônio Separado | Contabilidade das Demonstrações Financeiras | A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Auditor Independente | Auditoria das Demonstrações Financeiras | O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil). | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IPCA. |

Docusign Envelope ID: FC08A68C-CEC1-4764-A57D-B270EA72DD69



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>remuneração.</td><td></td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td></td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr>
<tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

celebrado entre

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
*como Emissora*

*e*

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
*como Debenturista*

Datado de
3 de dezembro de 2025

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

**CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** em 11 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", o qual foi publicado por meio do Sistema Empresas.NET, em 12 de novembro de 2025 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), por meio do qual foram emitidas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, em série única da Emissora ("Debêntures");

**(ii)** a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 11 de novembro de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 422.954/25-1 e publicada por meio do Sistema Empresas.NET em 12 de novembro de 2025;

**(iii)** as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures para excluir a previsão de que a taxa da remuneração aplicável às Debêntures seria definida no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) com

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

observância da Taxa Teto (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de forma que os Juros Remuneratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) passam a ser fixos;

**(iv)** a celebração deste Primeiro Aditamento (conforme definido abaixo) foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 3 de dezembro de 2025, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada por meio do Sistema Empresas.NET;

**(v)** as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Investidores de CRI para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento;

**(vi)** em decorrência das alterações pretendidas na Escritura de Emissão de Debêntures, por meio deste Primeiro Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura de Emissão de Debêntures na forma do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

**1.1.** Definições: Para fins deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.

**1.2.** Interpretações: A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão de Debêntures é interpretada.

## 2. REQUISITOS

**2.1.** Arquivamento deste Primeiro Aditamento. O presente Primeiro Aditamento será enviado pela Emissora à CVM na forma da Cláusula 2.4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua assinatura, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## 3. OBJETO DO ADITAMENTO

**3.1.** Aditamento. As Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de Debêntures para refletir os ajustes dispostos no Considerando (iii) acima, realizar demais alterações correlatas necessárias e alterar determinados termos e condições adicionais, de modo que a Escritura de Emissão de Debêntures passará a vigorar conforme versão consolidada constante do Anexo A a este Primeiro Aditamento.

## 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

**4.1.** Ratificação e Consolidação. As alterações feitas na Escritura de Emissão de Debêntures por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as respectivas declarações prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.2.** Independência das Cláusulas. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**4.3.** Título Executivo. Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

**4.4.** Legislação Aplicável. O presente Primeiro Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

**4.5.** Foro. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**4.6.** Assinatura Digital. 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**4.6.1.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)
*(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)*

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

*(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.")*

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**




Nome:
CPF:




Nome:
CPF:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**




Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**<u>ANEXO A</u> AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONSOLIDADA*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*
*(Anexo segue na próxima página.)*

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES, EM SÉRIE ÚNICA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social ("Emissora");

e, de outro lado,

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Debenturista");

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a Emissora tem interesse em emitir debêntures, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures");

**(B)** em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(C)** a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na JUCESP sob o NIRE nº35229235874 ("Agente Fiduciário dos CRI"), verificará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(D)** após a aquisição das Debêntures, a Debenturista pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI") representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), por meio da celebração 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*" a ser celebrado entre a Debenturista, 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, CEP 05.407- 003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante") e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI"), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão da Debenturista ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), da Resolução do Conselho Monetários Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118") e demais normativos aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

**(E)** os CRI serão destinados a investidores qualificados e profissionais, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), futuros titulares de CRI ("Titulares de CRI");

**(F)** em virtude do exposto, fazem parte da Operação de Securitização, entre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a presente Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"); **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, determinada instituição intermediárias integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder") e a Debenturista ("Contrato de Distribuição"); **(v)** o prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 e do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vi)** o prospecto definitivo, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160; **(viii)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

suplementos aos documentos mencionados acima (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"), assim sendo, nenhum destes Documentos da Operação poderá ser interpretado ou analisado isoladamente;

**RESOLVEM** firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

## 1. DAS AUTORIZAÇÕES

**1.1.** Aprovação Societária da Emissora. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada no dia 11 de novembro de 2025 ("RCA da Emissora"), conforme rerratificadas pelas deliberações tomadas na reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada no dia 3 de dezembro de 2025 ("RCA 03/12/2025" e, em conjunto com a RCA da Emissora, "RCAs da Emissora"), nas quais foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(i)** as condições da emissão das Debêntures, objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 33, inciso (xxii) do estatuto social da Emissora ("Emissão"); e **(ii)** a autorização à diretoria da Emissora e seus procuradores para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, a presente Escritura de Emissão de Debêntures e o Contrato de Distribuição.

## 2. DOS REQUISITOS

**2.1.** A Emissão será realizada com observância aos requisitos abaixo.

**2.2.** Inexigibilidade de Registro na CVM ou na ANBIMA

**2.2.1.** A Emissão das Debêntures será objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

**2.3.** Arquivamento e Publicação da Ata da RCA Emissora

**2.3.1.** A ata da RCA Emissora será arquivada na JUCESP, e será enviada à Debenturista, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do efetivo registro, 1 (uma) cópia do documento registrado, em formato digital (*.pdf*) à Debenturista, contendo a chancela digital da JUCESP. Adicionalmente, as atas das RCAs da Emissão serão disponibilizadas por meio de sistema

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias úteis contados da data da sua realização, nos termos do artigo 33, inciso (v) e parágrafo 8º, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

**2.4.** Divulgação da Escritura de Emissão de Debêntures e seus Aditamentos.

**2.4.1.** A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão disponibilizados por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias úteis contados da data da sua celebração, nos termos do artigo 33, inciso (xvii) e parágrafo 8º, da Resolução CVM 80.

**2.5.** Depósito para Distribuição Primária, Negociação Secundária e Custódia Eletrônica

**2.5.1.** As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.2 abaixo.

**2.6.** Inscrição no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas"

**2.6.1.** As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas"), sendo que a Emissora enviará uma cópia eletrônica (.*pdf*) do Livro de Registro de Debêntures Nominativas contendo o registro das Debêntures à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

## 3. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**3.1.** Objeto Social da Emissora

**3.1.1.** A Emissora tem por objeto social as atividades a seguir descritas: **(a)** desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias de imóveis próprios ou de terceiros; **(b)** compra e venda de imóveis próprios; **(c)** desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou de mesma natureza; e **(d)** participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**3.2.** Destinação de Recursos

**3.2.1.** Independentemente da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo) e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora ("Sociedades Investidas"), até a data de vencimento dos CRI, em 16 de dezembro de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou Sociedade Investida, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, com a: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável ("Imóveis Lastro").

**3.2.1.1.** Fica certo e ajustado entre as Partes que a Emissora poderá, a qualquer momento, mediante notificação à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro pelos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, a esta Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Debenturista está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de "Imóveis Lastro".

**3.2.2.** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2 e de suas subcláusulas. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

**3.2.3.** A Emissora assume a obrigação de manter o controle sobre cada Sociedade Investida, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, até que seja comprovada, pela Emissora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva Sociedade Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas Sociedades Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, respectivamente nos termos da Cláusula 3.2.10 abaixo.

**3.2.3.1.** Os recursos referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Sociedades Investidas pela Emissora, a seu exclusivo critério, por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Sociedades Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e as Sociedades Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**3.2.4.** Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Emissora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), por meio de relatório na forma do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório ("Relatório Semestral"), acompanhado de cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Emissora e caso necessário, dos demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que referido Relatório Semestral deverá ser entregue sempre no dia 20 (vinte) dos meses de junho e dezembro, e que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 20 de junho de 2026; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos relatórios gerenciais de acompanhamento de obras elaborados pela Emissora e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

**3.2.5.** Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2 acima.

**3.2.6.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação comprobatória, caso necessário, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, caso

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

a Emissora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Emissora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

**3.2.7.** Para fins da Cláusula 3.2, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.

**3.2.8.** Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo de vigência dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo: **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento ou de vencimento antecipado.

**3.2.9.** A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo o Resgate Antecipado ou o Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 acima.

**3.2.10.** Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na lista de Imóveis Pré-Aprovados, constante do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 3.2.10.1 e 3.2.10.2 abaixo.

**3.2.10.1.** A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos nas tabelas 1 e 3 do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emissora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) ou mais dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em qualquer convocação, votem contrariamente à

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Emissora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

**3.2.10.2.** A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados: **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia 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 de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro, conforme o caso, seja aprovada nos termos da Cláusula 3.2.10.1 acima, tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**3.2.11.** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo II, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 3.2.12 abaixo.

**3.2.12.** A presente Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme descrita no Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

**3.2.13.** A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

**3.2.14.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios (caso necessário), conforme mencionados acima.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**3.2.15.** A Emissora declara que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.

**3.2.16.** Os dados orçamentários indicativos dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.2.17.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.2 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações em seu relatório anual, aos Titulares de CRI e/ou às autoridades competentes, caso solicitado.

**3.3.** Titularidade das Debêntures.

**3.3.1.** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI ("Créditos Imobiliários").

**3.3.1.1.** Em vista a vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia Geral de Debenturistas estão relacionadas à Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o artigo 25 da Resolução CVM 60 sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.

**3.3.2.** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo I ("Boletim de Subscrição").

**3.4.** Vinculação aos CRI.

**3.4.1.** As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, da Debenturista, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

**3.4.2.** Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, 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

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

obrigações da Debenturista.

**3.4.3.** A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida por meio da subscrição das Debêntures, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, a partir da qual constarão do patrimônio da Debenturista, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 4.16 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à efetiva integralização dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

**3.4.4.** Considerando o disposto na Cláusula 3.4.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários à Debenturista serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

**3.4.5.** As Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão representados integralmente pelas CCI e comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático.

**3.4.6.** A Emissora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis, necessárias e que lhe competirem para a viabilização da Operação de Securitização.

**3.4.7.** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, conforme o Termo de Securitização, deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**3.4.8.** Tendo em vista o previsto acima, e para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante foi nomeada pela Debenturista como instituição custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(1.a)** desta Escritura de Emissão de Debêntures, **(1.b)** da Escritura de Emissão de CCI **(1.c)** do Boletim de Subscrição das Debêntures, **(1.d)** do Termo de Securitização, e **(1.e)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens **(1.a)** a **(1.d)**, e **(2)** 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios Lastro").

**3.4.9.** Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até que ocorra sua liquidação integral.

**3.5.** Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

firmado contrato de estabilização de preço para as Debêntures.

**3.6.** Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

## 4. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

**4.1.** Número da Emissão. A Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Emissora.

**4.2.** Séries. A Emissão será realizada em série única.

**4.3.** Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

**4.4.** Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

**4.5.** Conversibilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

**4.6.** Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de Resgate Antecipado Facultativo com o cancelamento da totalidade das Debêntures, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**4.7.** Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**4.8.** Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures Emitidas.

**4.8.1.** O valor total da Emissão será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.

**4.8.2.** Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Debêntures, na Data de Emissão.

**4.9.** Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

**4.10.** Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

esforço de venda perante investidores, sendo certo que tal colocação será realizada desde a Data de Emissão até o fim do Prazo de Colocação dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ("Prazo de Colocação").

**4.11.** Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

**4.12.** Procedimento de Alocação dos CRI.

**4.12.1.** A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, consequentemente, pelas Debêntures (conforme definido abaixo) ("Procedimento de Alocação").

**4.12.2.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as intenções de investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56, observadas exceções do parágrafo 1º da Resolução CVM 160.

**4.13.** Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme Cláusula 3.3.2 acima.

**4.14.** Data de Subscrição: As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI, na forma prevista no Boletim de Subscrição ("Data de Subscrição").

**4.15.** Data de Integralização: As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização (sendo cada uma delas, uma "Data de Integralização").

**4.16.** Preço de Integralização: As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados ("Primeira Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures, contados desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), valendo como forma de quitação o comprovante de transferência ("Preço de Integralização").

**4.16.1.** 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 encerramento da Oferta,

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

na Data de Integralização, desde que os recursos sejam recebidos na Conta Centralizadora até às 16:00 horas (inclusive). Caso os recursos da integralização dos CRI sejam recebidos na Conta Centralizadora após às 16:00 horas (exclusive), a Emissora realizará a transferência dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta à Devedora no Dia Útil imediatamente subsequente.

**4.16.2.** Os recursos depositados na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo) na Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) serão utilizados pela Debenturista para a integralização das Debêntures, mediante transferência para a conta corrente nº 10013-3, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 0347, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), observadas as retenções previstas na Cláusula 4.16.3 abaixo ("Conta de Livre Movimentação").

**4.16.3.** 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 (conforme definido abaixo), será descontado pela Debenturista o valor referente às despesas *flat*, conforme previstas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas *Flat*") e à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), observado o previsto no Contrato de Distribuição.

**4.16.4.** O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) integralizados(as) na mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos investidores deverá ser descontada do comissionamento do Coordenador Líder nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição de modo que não haja alteração do valor líquido efetivamente recebido pela Emissora.

**4.17.** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

**4.18.** Juros Remuneratórios.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**4.18.1.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente).

**4.18.2.** Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios, de Resgate Antecipado Facultativo, da Amortização Extraordinária Facultativa ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o que ocorrer primeiro (exclusive). A remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde*:*

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme aplicável, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_{k} \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n, sendo 'k' um número inteiro.

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas no respectivo Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

p = 100,00 (cem inteiros);

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

TDIk = Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

Onde:

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

DIk = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**4.18.3.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial ou administrativa, a Taxa DI será substituída pelo respectivo substituto legal existente na data de verificação de uma das hipóteses acima descritas, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora quando da divulgação posterior do novo parâmetro que seria aplicável. Consigna-se que, não obstante o aqui exposto, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por prazo inferior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua divulgação, será utilizada a mais recente Taxa DI divulgada.

**4.18.4.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, **(i)** no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 10 (dez) dias mencionado na Cláusula 4.18.3 acima, ou **(ii)** no 1° (primeiro) Dia Útil do evento de extinção da Taxa DI ou inaplicabilidade por impossibilidade jurídica, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a regulamentação vigente aplicável.

**4.18.5.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI prevista acima, a Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo dispensada, portanto, a realização da referida Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI.

**4.18.6.** Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Juros Remuneratórios entre a Emissora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) em primeira ou segunda convocações ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, na data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Geral de Especial de Titulares de CRI, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

alternativa, para cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período de ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**4.19.** Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado no Anexo VI a esta Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

**4.20.** Amortização do Valor Nominal Unitário. O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures ("Data de Amortização"), conforme indicado no Anexo VI a esta Escritura de Emissão.

**4.21.** Resgate Antecipado Facultativo

**4.21.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), sem a necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 4.21.2 e seguintes abaixo.

**4.21.2.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, calculado com 8 casas

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

**4.21.3.** O Resgate Antecipado Facultativo somente será realizado mediante envio de comunicação à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.26 abaixo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo resgate, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo calculada pela Emissora; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**4.21.4.** Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 4.21.2 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

**4.21.5.** As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

**4.21.6.** Não será admitida a realização de resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

**4.22.** Amortização Extraordinária Facultativa.

**4.22.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de junho de 2028, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sem necessidade de qualquer aprovação adicional pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, observado o disposto nas Cláusulas 4.22.2 e seguintes abaixo.

**4.22.2.** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário,

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa e **(c)** de prêmio de resgate equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, incidentes sobre o valor dos itens (a) e (b) em conjunto, conforme fórmula descrita abaixo:

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

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, e demais Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa;

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

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. -

**4.22.3.** A Amortização Extraordinária Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, nos termos da Cláusula 4.26 abaixo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que da referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, calculada pela Emissora; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

**4.22.4.** A data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser uma Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, o prêmio previsto no item (c) da Cláusula 4.22.2 deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, após o

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

referido pagamento.

**4.22.5.** O valor remanescente dos Juros Remuneratórios das Debêntures continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente subsequente.

**4.22.6.** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

**4.23.** Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito na conta do regime fiduciário dos CRI de titularidade da Debenturista, conta 98832-8, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora"), até as 16h00 horas nas Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios.

**4.24.** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**4.24.1.** Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)" todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

**4.25.** Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e do disposto na Cláusula 6 abaixo, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora à Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios").

**4.26.** Publicidade. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses da Debenturista, deverão ser divulgados, conforme o caso, na forma de avisos no sítio eletrônico da Emissora (https://ri.pacaembu.com) e da Debenturista (https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora), sendo certo que, caso a Emissora altere seu

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

sítio eletrônico após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Debenturista informando o novo veículo para divulgação de suas informações.

**4.26.1.** As publicações supramencionadas ficarão dispensadas, caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Emissora à Debenturista por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.

**4.27.** Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

**4.28.** Desmembramento. Não será admitido desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, nem dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, IX, da Lei das Sociedades por Ações.

## 5. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

**5.1.** Observado o disposto na Cláusula 5.1.1 e na Cláusula 5.1.2 abaixo, a Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir, o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, além dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência não sanada de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado").

**5.1.1.** Observados os eventuais prazos de cura e procedimentos aplicáveis, constituem Eventos de Vencimentos Antecipado que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e consequentemente dos CRI, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

**(a)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária ou principal, relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, ou de qualquer obrigação acessória relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem prejuízo da incidência de Encargos Moratórios e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, incidentes após o vencimento das respectivas obrigações pecuniárias até seu efetivo pagamento;

**(b)** vencimento antecipado de qualquer dívida bancária e/ou em operações de mercado de capitais local ou internacional da Emissora e/ou qualquer de suas controladas,

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

diretas ou indiretas, seja como devedora ou como garantidora em valor, individual ou agregado, superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, de acordo com instrumentos financeiros em vigor dos quais sejam partes, inclusive no exterior, excetuado o disposto na alínea (p) da Cláusula 5.1.2 abaixo;

**(c)** pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou de qualquer de suas controladas, formulado pela Emissora ou por qualquer controlada, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, a propositura de medidas cautelares preparatórias para pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando, o pedido de suspensão de execuções em que a Emissora for demandada;

**(d)** submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas, cujo patrimônio líquido corresponda a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido consolidado da Emissora, com base nas suas últimas informações financeiras auditadas divulgadas ("Controladas Relevantes"), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;

**(e)** pedido de autofalência ou decretação de falência da Emissora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;

**(f)** requerimento de falência contra a Emissora ou suas Controladas Relevantes, salvo se o requerimento tiver sido contestado no prazo legal pela Emissora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(g)** extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;

**(h)** ocorrência de qualquer evento que para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, ou de qualquer suas Controladas Relevantes, salvo se referido evento tiver sido contestado pela Emissora ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, e se obtenha a suspensão de seus efeitos em caso de liminar ou julgamento de improcedência no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;

**(i)** na hipótese da Emissora, sociedades de seu grupo econômico, ou seus controladores, direta ou indiretamente, tentarem ou praticarem qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a presente Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(j)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia total desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(k)** resgate ou amortização de ações, pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista no respectivo estatuto social, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora esteja inadimplente com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

**(l)** provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(m)** cessão, promessa de cessão ou qualquer outra forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, da Emissora, de quaisquer obrigações em relação a esta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se previamente autorizado pela Debenturista e pelos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

**(n)** não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emissora e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme descrito na Cláusula 3.2 acima; e/ou

**(o)** transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.

**5.1.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1.1 acima, constituem Eventos de Vencimento Antecipado não automático, que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, quaisquer dos seguintes eventos ("Vencimento Antecipado Não-Automático"):

**(a)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, relacionada a esta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento da notificação sobre o respectivo descumprimento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

**(b)** descumprimento, pela Emissora, perante terceiros, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, de exigibilidade imediata, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo tempestivamente, que implique o pagamento em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais),

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(c)** protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(i)** o protesto foi devidamente cancelado; **(ii)** a Emissora tenha ajuizado medida judicial, tendo sido prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado para cancelar, ou sustar o protesto; ou **(iii)** o protesto tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

**(d)** inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora ou controladas, perante todo e qualquer terceiro, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, observado o exposto na alínea (p) desta Cláusula 5.1.2;

**(e)** redução do capital social da Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto para fins de absorção de prejuízos, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações;

**(f)** comprovação de que quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures são imprecisas, incorretas ou insuficientes;

**(g)** arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, salvo se **(i)** as referidas medidas tiverem sido contestadas no prazo legal, e desde que tenha sido comprovadamente suspenso ou revertido por decisão, sentença ou outra medida judicial, administrativa e/ou arbitral proferida por órgão competente, com efeitos similares, ainda que de carácter preliminar, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido evento; ou **(ii)** a hipótese específica prevista no item (h) desta Cláusula 5.1.2 abaixo que deverá observar as condições previstas no respectivo item;

**(h)** arresto, sequestro ou penhora de bens que decorram de eventual questionamento dos contratos celebrados no curso ordinário dos negócios entre a Emissora e/ou suas controladas com proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Emissora e/ou suas controladas, bem

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

**(i)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;

**(j)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emissora, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem um Efeito Adverso Relevante. Para fins da Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: **(a)** qualquer efeito adverso e relevante na situação econômico-financeira, jurídica, nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso e relevante na capacidade da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou na situação reputacional da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(k)** transferência do controle direto ou indireto da Emissora, exceto se os atuais controladores da Emissora mantiverem o seu controle ou se as referidas transferências forem realizadas pelos atuais controladores da Emissora para seus descendentes diretos de primeiro grau, irmão e sobrinhos;

**(l)** cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Emissora ou suas Controladas Relevantes ou qualquer outra forma de reorganização societária direta ou indireta envolvendo a Emissora, sem a prévia e expressa anuência da Debenturista e dos Titulares de CRI, após deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto: **(i)** no caso de operações envolvendo Controladas Relevantes, se houver sua incorporação pela Emissora ou caso a Emissora permaneça com o controle da Controlada Relevante em questão ou da sociedade resultante da referida operação; ou **(ii)** se realizados em preparação para ou após a realização de uma Oferta Pública Inicial e/ou inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do capital social da Emissora, desde que não ocorra a alteração do controle, direto ou indireto, da Emissora observado o disposto no item (k) acima;

**(m)** violação, por parte da Emissora, à legislação em vigor, no tocante à legislação trabalhista e previdenciária que implique **(i)** na utilização ou incentivo, direta ou indiretamente, de trabalho em condições análogas às de escravo, prostituição, silvícola

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

ou trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e/ou **(ii)** em atos que importem em descriminalização de raça ou gênero ("Legislação de Proteção Social");

**(n)** violação, por parte da Emissora, à legislação em vigor, no tocante à legislação ambiental aplicável à proteção do meio ambiente e à saúde e segurança públicas; bem como a prática de quaisquer crimes contra o meio ambiente; ("Legislação Ambiental" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "Legislação Socioambiental");

**(o)** violação pela Emissora, suas controladas, administradores e/ou empregados, em qualquer caso, agindo em nome da Emissora e/ou de suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), observado o exposto na alínea (h) da Cláusula 6.2 abaixo;

**(p)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora e/ ou suas controladas, perante proprietários de imóveis vinculados à empreendimentos imobiliários desenvolvidos, ou em desenvolvimento, pela Emissora e/ou suas controladas, bem como perante fornecedores de materiais e serviços à construção civil, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), valor este a ser reajustado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, ou o equivalente em outras moedas, e que não tenham sido questionadas judicialmente pela Emissora e/ou suas controladas, que resulte em desembolso imediato de valores pela Emissora e/ou suas controladas;

**(q)** a Emissora e/ou suas controladas sejam incluídas no Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, mantido pelo Ministério do Trabalho e Emprego – MTE, e não tenha(m) retirado tal apontamento, por qualquer meio legal, em até 15 (quinze) Dias Úteis da referida inclusão;

**(r)** provarem-se incorretas ou insuficientes quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(s)** invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia parcial desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

**(t)** mudança ou alteração do objeto social da Emissora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(u)** prestação de qualquer garantia pela Emissora e/ou suas controladas, exceto: **(i)** por garantias prestadas pela Emissora e/ou suas controladas no âmbito de operações de financiamento imobiliário com subsídio governamental, por operações de financiamento no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH) ou por operações de financiamento na modalidade plano empresário, em todos os casos desde que no curso normal dos negócios da Emissora; **(ii)** no âmbito de processos judiciais e administrativos da Emissora e/ou suas controladas; **(iii)** por garantias prestadas por sociedades controladas da Emissora constituídas para o desenvolvimento de um projeto específico, no âmbito de dívidas emitidas pela referida controlada exclusivamente para financiar o desenvolvimento do seu projeto; ou **(iv)** no curso normal dos negócios da Emissora e/ou de qualquer das suas controladas (incluindo em benefício de mutuários e/ou terreneiros) e, em qualquer dos casos, desde que tal prestação de garantia a terceiros esteja relacionada ao negócio cuja prestação da garantia é necessária e não comprometa o cumprimento das obrigações da Emissora com relação ao Debenturista e às Debêntures e não cause paralisação na execução das atividades e/ou execução de objeto social desenvolvidas pela Emissora ou de qualquer ativo que seja essencial à implementação ou operação de suas atividades;

**(v)** não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviados à Debenturista para verificação, acompanhados de memória de cálculo, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano ("Índices Financeiros"), sendo primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:

Índices Financeiros:

**(a)** $\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}80$

**(b)** $\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Minha Casa Minha Vida", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora em bases consolidadas.

"Dívida SFH" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas, cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas).

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal n.º 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substitui-la de tempos em tempos) nas demonstrações financeiras consolidadas e informações trimestrais da Emissora.

"Patrimônio Líquido" conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Emissora, é o patrimônio líquido consolidado da Emissora.

"Recebíveis", corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.

"Receita a Apropriar", corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

"Estoques" corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Emissora.

**5.2.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI, que determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o não Vencimento Antecipado, previsto na Cláusula 5.1.2 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados os procedimentos e os quóruns descritos nas Cláusulas 5.3 e seguintes abaixo.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**5.3.** A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser feita com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

**5.4.** Após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 5.3 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que representem o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**5.5.** Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

**5.6.** No caso da declaração do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

## 6. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

**6.1.** Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

**(a)** fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, independentemente de eventual período de carência previsto neste instrumento:

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(i)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro **(i)** cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; **(ii)** declaração, assinada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(2)** a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

**(ii)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de sua divulgação ou 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia dos demonstrativos financeiros trimestrais; e **(2)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

**(iii)** o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), que venham a ser solicitados pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas (conforme aplicável), controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social, conforme formulário de referência da Emissora;

**(iv)** uma via eletrônica (*.pdf*) dos atos e reuniões que integrem a Emissão;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(v)** os documentos e informações necessários à comprovação da utilização dos recursos desembolsados nos termos desta Emissão;

**(vi)** os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, no prazo exigido pela norma ou, na ausência, em até 10 (dez) Dias Úteis de sua realização; e

**(vii)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, informação acerca do descumprimento de quaisquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

**(b)** 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;

**(c)** arcar com todos os custos decorrentes: **(i)** da distribuição e manutenção dos CRI, incluindo, mas não se limitando a todos os custos relativos ao registro dos CRI e na B3; **(ii)** de registro e de publicação dos atos necessários à realização da Emissão e da Oferta e os atos societários da Emissora; e **(iii)** da contratação dos prestadores de serviço contratados em função da Emissão e da Oferta, tais como a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI, o Coordenador Líder, o Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante (conforme definidos no Termo de Securitização), os assessores legais e das demais partes envolvidas na realização da Emissão e da Oferta, desde que previamente aprovado;

**(d)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(e)** manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;

**(f)** dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos e nos prazos neles estipulados;

**(g)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo da Oferta, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(h)** pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste instrumento, no prazo nele estipulado;

**(i)** cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

**(j)** cumprir todas as normas editadas pela CVM e pela B3 necessárias para que a Oferta e a Emissão das Debêntures (e, consequentemente dos CRI) possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

**(k)** aplicar, e fazer com que as Sociedades Investidas apliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(l)** comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado;

**(m)** efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(n)** manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à Emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

**(o)** manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a boa condução de seus negócios;

**(p)** cumprir o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, 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, exceto nos casos em que eventual descumprimento esteja sendo discutido nas esferas administrativa e judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo;

**(q)** cumprir a Legislação Socioambiental, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, de modo que a Emissora **(i)** não utilize ou incentive, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, não incentive a

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

prostituição, não viole direitos dos silvícolas e não utilize trabalho infantil e/ou qualquer espécie de trabalho ilegal; e **(ii)** cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas, não praticando quaisquer crimes contra o meio ambiente;

**(r)** registrar, nos termos da legislação em vigor, os trabalhadores contratados para atuação no quadro de funcionários da Emissora e cumprir as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, excetuadas aqui as contratações de profissionais terceirizados, contratados mediante formalização de contratos específicos;

**(s)** a Emissora detenha todas as permissões, licenças, autorizações, aprovações e registros necessários para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável, bem como os relativos aos bens e ativos relevantes sob sua posse, exceto por aquelas **(i)** que estejam sendo tempestivamente obtidas ou renovadas, ou **(ii)** que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que não causem qualquer efeito adverso e relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos seus negócios, bens e/ou resultados operacionais;

**(t)** adotar as providências necessárias, incluindo a suspensão ou o afastamento de fornecedores diretos e relevantes, sempre que tomar conhecimento da inobservância destes quanto às leis socioambientais, às leis trabalhistas e às Leis Anticorrupção;

**(u)** cumprir e fazer com que suas controladas, coligadas e controladoras, se aplicável, e quando agindo em nome da Emissora, seus diretores, administradores e funcionários, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), devendo, ainda **(a)** manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os funcionários, profissionais e subcontratados com que venham a se relacionar; **(c)** abster-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; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(v)** assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados em **(a)** qualquer ato tipificado como uma infração à Legislação Anticorrupção, e/ou **(b)** quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental;

**(w)** manter seu registro de companhia aberta perante a CVM durante a vigência das Debêntures e dos CRI, mantendo-o atualizado de acordo com a Resolução CVM 80;

**(x)** cumprir integralmente com as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais e de divulgação e colocação de tais informações à disposição dos investidores nos termos da Resolução CVM 80;

**(y)** manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e dos CRI, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta, de que seja parte, conforme aplicável;

**(z)** contratar e manter contratada a Agência de Classificação de Risco, para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, devendo, ainda, **(i)** atualizar a classificação de risco (rating) dos CRI anualmente, a partir da data de elaboração do último relatório, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado da totalidade das Debêntures, nos termos desta Escritura, o que ocorrer primeiro; **(ii)** divulgar e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; **(iii)** entregar ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e **(iv)** comunicar ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis sobre qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco.

**6.2.** Declarações. A Emissora declara e garante, na presente data, que:

**(a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta na CVM, de acordo com as leis brasileiras;

**(b)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

**(c)** os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures 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;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(d)** a celebração do Contrato de Distribuição e desta Escritura de Emissão de Debêntures, os termos e condições do Contrato de Distribuição e desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da Oferta: **(i)** não infringem o estatuto social da Devedora; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora e as demais Partes Relacionadas sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus bens, direitos e/ou ativos estejam vinculados ou sujeitos, **(iii)** não resultarão em **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou suas Partes Relacionadas, que não os previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato de Distribuição; ou **(c)** rescisão ou extinção de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

**(e)** tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação ou que estejam sendo discutidas na esfera administrativa e judicial e que não impactem a capacidade de cumprir as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

**(f)** salvo nos casos em que a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, desde que não impactem a capacidade de cumprir com as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

**(g)** as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora disponíveis representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

**(h)** inexiste **(i)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(ii)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, exceto por aqueles processos descritos nesta data no formulário de referência da Emissora: **(a)** que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** que vise anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar desta Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(i)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo dos Juros Remuneratórios foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

**(j)** esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

**(k)** as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

**(l)** cumpre e faz com que suas controladas, coligadas e controladoras, se aplicável, e quando agindo em nome da Emissora, seus diretores, administradores e funcionários, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; **(ii)** envida os melhores esforços para que suas coligadas e seus controladores mantenham políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas por parte dos acionistas e controladores; **(iii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os funcionários, profissionais e subcontratados que venham a se relacionar com a Emissora; **(iv)** 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; **(v)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(vi)** realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito deste instrumento exclusivamente por meio de transferência bancária;

**(m)** 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 administrativas e/ou judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo em relação a sua exigibilidade ou aplicabilidade;

**(n)** cumpre o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, 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, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativas e/ou judicial e tenha sido obtido efeito suspensivo em relação a sua exigibilidade ou aplicabilidade;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(o)** observa a Legislação Socioambiental;

**(p)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emissora, de todas as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto pelo **(i)** arquivamento da ata da RCA Emissora na JUCESP; e **(ii)** inscrição das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;

**(q)** não tem qualquer ligação com o Debenturista que a impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;

**(r)** é proprietária possuidora, promitente compradora, detentora, cessionária, promitente permutante, detentora dos direitos aquisitivos, ou as Sociedades Investidas são proprietárias possuidoras, detentoras, cessionárias, promitentes permutantes, detentoras dos direitos aquisitivos, conforme o caso, a qualquer título, dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Pré-Aprovados, e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos; e

**(s)** está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(i)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis consolidadas anuais publicadas pela Emissora; e **(ii)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

**6.3.** A Emissora obriga-se a notificar a Debenturista, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## 7. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

**7.1.** Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para **(i)** o pagamento das Despesas *Flat*; e **(ii)** constituição do fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes descritas o Anexo VII a esta Escritura de Emissão ("Despesas Recorrentes") e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas"). No caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

**(i)** remuneração da Debenturista, nos seguintes termos:

**(a)** pela emissão dos CRI, no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga nos termos do Anexo V; e

**(b)** pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII.

**(ii)** remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga nos termos do Anexo VII; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a serem pagas nos termos do Anexo VII;

**(c)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, 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*;

**(d)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Debenturista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

nome da Debenturista ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

**(e)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**(iii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

**(a)** uma parcela de implantação prevista no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, 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;

**(b)** parcelas anuais previstas no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a primeira parcela devida no ano subsequente, no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

**(c)** as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Capital Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38;

**(d)** caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora e/ou pela Debenturista a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

**(e)** em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da Oferta e da Emissão, aditamento aos Documentos da Operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, **(ii)** execução de garantias, **(iii)** comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, e **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

a. a remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "*Relatório de Horas*", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima;

b. para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em calls ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(iv)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*Relatório de Horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo; e

c. entende-se por reestruturação das condições da Emissão e da Oferta os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

**(f)** as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

**(g)** 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.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(h)** 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;

**(i)** as parcelas citadas no item "a" 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), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(j)** 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;

**(k)** adicionalmente, a Emissora e/ou a Debenturista, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, 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, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e/ou pela Debenturista, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos, financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

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 judiciárias 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 Emissora e/ou da Debenturista, 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; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

**(l)** caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Debenturista e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

**(m)** 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; e

**(n)** 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 Emissora, pela Debenturista, com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

**(iv)** remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e Agente Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e valores indicados no Anexo VII;

**(v)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:

**(a)** pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(b)** pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal previsto no Anexo VII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a ser pago nos termos do Anexo VII; e

**(c)** a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

**(vi)** taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos termos indicados no Anexo VII;

**(a)** as taxas e os valores informados no item (vi) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

**(vii)** taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

**(a)** custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

**(b)** custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

**(c)** custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

**(d)** remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

**(viii)** despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

**(a)** todos envolvidos com as assembleias gerais relacionas a Emissão, incluindo, sem limitação, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas,

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

**(ix)** demais custos, nos seguintes termos:

**(a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

**(b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

**(c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

**(d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

**(e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e de garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável;

**(f)** todas as despesas incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

**(g)** eventuais taxas e tributos 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, caso aplicável;

**(h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das garantias, caso aplicável;

**(i)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(j)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Debenturista, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Debenturista contratado às expensas do Patrimônio Separado;

**(k)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

**(l)** 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, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

**(m)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável; e

**(n)** despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

**7.1.1.** Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

**7.1.2.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

**7.1.3.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Debenturista, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

**7.1.4.** A retenção será feita de forma automática pela Debenturista, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**7.1.5.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Debenturista, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Debenturista e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

**7.1.6.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Debenturista deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

**7.2.** Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Debenturista se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos.

**7.3.** A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, por todos e quaisquer: **(i)** prejuízos, danos e/ou perdas comprovadamente sofridos pela Debenturista em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.2; ou **(ii)** prejuízos, danos diretos, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pela Debenturista (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista, em razão da comprovada falta de suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos desta Escritura de Emissão, conforme determinado em decisão transitada em julgado, inclusive custos e despesas decorrentes de processos judiciais ou administrativos, promovidos por terceiros não ligados à Debenturista, para a defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI ou para o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, desde que exclusivamente para resguardar as Debêntures lastro dos CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista, definidos nos Documentos da Operação.

**7.3.1.** Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula 7.3. não incluem: **(i)** despesas incorridas pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações realizadas pela Debenturista; **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes; ou **(iii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas resultantes de culpa ou dolo por parte da Debenturista, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**7.3.2.** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento.

**7.4.** A Securitizadora realizará, na Primeira Data de Integralização, a retenção do montante necessário para a constituição de um fundo de despesas que fará frente ao pagamento das Despesas indicadas no Anexo VII, no valor de R$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), referente aos próximos 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes e despesas extraordinárias conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão ("Despesas Extraordinárias") provisionadas, e será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência das Debêntures ("Valor do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente). Exclusivamente na Primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento de 6 (seis) meses das Despesas Recorrentes, Despesas Flat e Despesas Extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme aplicável, em valor equivalente ao montante de R$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais), conforme previsto no Anexo VII desta Escritura de Emissão ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

**7.4.1.** Exclusivamente nos períodos de recomposição do Fundo de Despesas que coincidirem com o mês de vencimento e pagamento de despesas anuais, o valor destinado à referida recomposição deverá ser majorado em R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a título complementar para cobertura de tais despesas.

**7.4.2.** Na utilização dos recursos do Fundo de Despesas para o pagamento de quaisquer despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), 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.

**7.4.2.1.** 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 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 no âmbito do CRI para deliberação sobre o tema.

**7.4.2.2.** 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

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

comunicação prévia à Emissora, mantendo, contudo, a devida publicidade dessas despesas no relatório mensal encaminhado à Emissora e aos Titulares dos CRI.

**7.4.3.** 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 cumprimento das Obrigações Garantidas, 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.

**7.4.4.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores à soma dos valores de Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias provisionadas, conforme aplicável, referentes aos próximos 3 (três) meses, cujo valor corresponde a R$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

**7.4.5.** A recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 7.4.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

**7.4.6.** Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula, sendo certo que despesas não elencadas nos Documentos da Emissão e que superem o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), 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.

**7.4.6.1.** Na hipótese da Cláusula 7.4.6 acima, exclusivamente em relação a despesas cujo faturamento esteja emitido diretamente em nome da Emissora, a Debenturista deverá encaminhar à Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo pagamento, cópia dos comprovantes de quitação correspondentes.

**7.4.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

aplicados pela Debenturista em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos ("Investimentos Permitidos"), na qualidade de administradora da Conta Centralizadora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**7.4.8.** Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivos 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 Emissora.

## 8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

**8.1.** Os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares das Debêntures ("Assembleia Geral de Debenturistas").

**8.2.** As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora ou pelos titulares das Debêntures, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

**8.3.** Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**8.4.** A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular das Debêntures na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

**8.5.** Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturista que representem metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou em segunda convocação, com qualquer quórum.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**8.6.** Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Debenturista, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

**8.7.** Cada Debênture conferirá ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações serão tomadas pelo titular, sendo admitida a constituição de mandatários. As deliberações tomadas pelos titulares das Debêntures, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

**8.8.** A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

**8.9.** Não será admitida na Assembleia Geral de Debenturistas a presença de quaisquer pessoas que não sejam Parte desta Escritura de Emissão de Debêntures ou que não comprovem sua condição de Titular das Debêntures ou de mandatário, mediante prévia apresentação dos documentos regulares de identificação, societários e procurações.

**8.10.** As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ocorrer de forma exclusiva ou parcialmente digital, inclusive com a utilização de mecanismos de participação e votação à distância.

## 9. COMUNICAÇÕES

**9.1.** Comunicações. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas por quaisquer das Partes em virtude desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Avenida Paulista, 2439, 4º andar.
São Paulo, SP – CEP: 01311-300
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 3236-4141
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / maruza.caon@pacaembu.com /tesouraria@pacaembu.com

Para a Debenturista:
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

**9.1.1.** As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de Debêntures serão consideradas entregues quando **(i)** recebidas sob protocolo; ou **(ii)** com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios. As comunicações enviadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**9.1.2.** As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

**9.1.3.** Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste instrumento, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

**10.1.** Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

**10.2.** Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores 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.

**10.3.** Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, do Contrato de Distribuição, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**10.3.1.** Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**10.4.** Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**10.5.** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**10.6.** Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**10.7.** Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

**10.7.1.** Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos titulares das Debêntures, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

**10.7.2.** Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, que:

**(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais pertinentes;

**(b)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**(c)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos documentos da operação;

**(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Distribuição, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI;

**(e)** se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI;

**(f)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos documentos da operação; e

**(g)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que as Debêntures não tenham sido subscritas e integralizadas.

**10.8.** Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**10.9.** Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

**10.10.** Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

**10.11.** Disponibilização de Informações. A Emissora autoriza a Debenturista e o Agente Fiduciário, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Debenturista e o Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**10.12.** Reconhecimento de Recursos. Os recursos remanescentes na Conta Centralizadora podem ser reconhecidos pela Debenturista na forma do artigo 22 da Resolução CVM 60.

**10.13.** Consulta de Dados. A Emissora autoriza a Debenturista, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

**10.14.** Execução Específica. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e com relação às Debêntures estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, conforme esta Escritura de Emissão de Debêntures.

**10.15.** Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**10.16.** Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**10.17.** Assinaturas. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Escritura de Emissão de Debêntures e de quaisquer aditivos à presente, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de Debêntures será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esta Escritura de Emissão de Debêntures (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Ademais, ainda que alguma parte 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 indicado abaixo.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

**10.18.** Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

**10.19.** Foro. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO I – MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

### BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

### Nº 1/1

**Emissora**

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, na qualidade de Emissora das Debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Emissora").

**Debenturista ou Subscritor**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Debenturista").

**Características da Emissão**

Foram emitidas 200.000 (duzentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) em 15 de dezembro de 2025 ("Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), entre a Emissora e a Debenturista.

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") pela Debenturista.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente) e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021,

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

conforme alterada, futuros titulares de CRI ("Titulares de CRI").

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de novembro de 2025, em fase de registro na JUCESP, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, §1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**Identificação do Subscritor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nome: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | | Telefone: +55 (11) 3385-1800 | |
| Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar | | E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com | |
| Bairro: Pinheiros | CEP: 05.407-003 | Cidade: São Paulo | UF: SP |
| Nacionalidade: brasileira | Data de Nascimento: N/A | Estado Civil: N/A | |
| Doc. De identidade: N/A | Órgão Emissor: N/A | CPF/CNPJ: 25.005.683/0001-09 | |
| Representante Legal (se for o caso): [●] | | Tel.: N/A | |
| Doc. De Identidade: N/A | Órgão Emissor: N/A | CPF/CNPJ: N/A | |

**Cálculo da Subscrição**

| Quantidade de Debêntures subscritas | Série Única das Debêntures Subscritas | Valor Nominal Unitário: | Valor de integralização: |
|---|---|---|---|
| 200.000 | | R$ 1.000,00 (mil reais) | Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures |

**Forma de Pagamento**

| | | | |
|---|---|---|---|
| DOC/TED | Nº Banco | Nº Agência | Nº Conta Corrente |
| | [●] | [●] | [●] |

**Integralização**

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

**Condições Precedentes**

A integralização das Debêntures está condicionada à verificação pela Debenturista do cumprimento dos seguintes atos ("Condições Precedentes"):

**(i)** cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, observado os termos e condições a serem lá dispostos;

**(ii)** perfeita formalização, pela Emissora e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso), bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias para tanto;

**(iii)** registro das CCI pela Instituição Custodiante na B3;

**(iv)** registro da titularidade das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; e

**(v)** emissão, subscrição e integralização dos CRI, uma vez que as Debêntures serão integralizadas com os recursos captados junto a investidores no mercado de valores mobiliários, objeto da Oferta.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Para fins de verificação das Condições Precedentes, a Emissora deverá encaminhar à Debenturista: **(i)** cópia digitalizada dos instrumentos acima referidos, registrados junto aos órgãos competentes; e **(ii)** cópia do termo de abertura do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e da respectiva página com a anotação do nome da Debenturista como titular das Debêntures.

Após o cumprimento de todas as Condições Precedentes, os recursos captados por meio da colocação dos CRI no âmbito da Securitização serão mantidos inicialmente na Conta Centralizadora.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

| | |
|---|---|
| Debêntures. | Debêntures; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada. |
| São Paulo, ____ de _____ de 2025. | São Paulo, ____ de _____ de 2025. |
| _____ | _____ |
| **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** | **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** |

**Informações Adicionais**

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

*Emissora:*
**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Av. Paulista, 2439, 4º andar.
São Paulo, SP – CEP: 01311-300
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 3236-4141
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / maruza.caon@pacaembu.com /tesouraria@pacaembu.com

*Debenturista:*
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO II – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

*[Página intencionalmente em branco.*
*Anexo segue na próxima página]*

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$ 300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

**Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição**

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Ernestina, Catanduva/SP | | | | |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO III – CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Semestre / ano** | 2° Semestre de 2025 | 1º Semestre 2026 | 2º Semestre 2026 | 1º Semestre 2027 | 2º Semestre 2027 | 1º Semestre 2028 | 2º Semestre 2028 | 1º Semestre 2029 | 2º Semestre 2029 | **Total** |
| **Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)** | 14.113.518,73 | 45.976.759,54 | 45.365.098,19 | 41.119.854,88 | 35.113.857,16 | 12.026.829,19 | 6.120.956,82 | 146.174,59 | 16.950,91 | **200.000.000,00** |

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora 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 Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI. **O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO IV – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

### TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

São Paulo, [**DATA**]

À

**[●]**
[●]
At.: [●]
Tel: ([●]) [●]
E-mail: [●]

c/c

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestão.corp@vert-capital.com

**Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A. ("Debêntures"), lastro da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora.**

A **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nos termos da Cláusula 3.2.6 da Escritura de Emissão de Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R$ [●] ([●] reais), e referente ao período semestral de [●] a [●], sendo:

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

| | | |
|---|---|---|
| **Total destinado no semestre** | [●] % | R$ [●] |
| **Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data** | R$ [●] | |
| **Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta** | R$ [●] | |
| **Saldo a destinar** | R$ [●] | |
| **Valor Total da Oferta** | R$ [●] | |

Atenciosamente,

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

_____ _____

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO V - MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, na qualidade de emissora de 200.000 (duzentas mil) debêntures com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), cujos direitos creditórios ("Créditos Imobiliários") servirão de lastro para a emissão de cédulas de créditos imobiliários ("CCI") representativas dos créditos imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), as quais serão vinculadas à 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da VERT Companhia Securitizadora ("CRI"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante, inicial, de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*" ("Termo de Securitização"), vem, por meio de seus representantes legais na forma de seu estatuto social, abaixo subscritos, declarar, para todos os fins de direito, no âmbito da emissão das Debêntures e dos CRI, que, até a presente data, não têm conhecimento da ocorrência de qualquer evento que possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

[Bauru], [**DATA**].

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO VI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 28/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 25/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 27/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 26/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 26/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 25/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 26/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 25/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 26/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 25/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 26/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 25/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |
| 14 | 27/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A

## ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Comissão de Emissão | Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a 20.000,00 (vinte mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem está indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Internal Use Only

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado das Debêntures, durante o período de vigência, será devida o valor líquido mensal equivalente a 2.000,00 (dois mil reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a data da primeira Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, i) uma parcela de implantação no valor de R$ 22.000,00 (vinte e dois 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 ii) parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete 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; | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, sendo a parcela devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Agente Liquidante | Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Data de Integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) para registro da CCI e (ii) uma primeira parcela no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), para série única, devida até o 5º (quinto) Dia útil após a primeira data de Integralização dos CRIs. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | Não aplicável (parcela única). |
| Regulador | ANBIMA | Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 14.169,00 (nove mil, novecentos e dezenove e reais) e o limite máximo de R$ 99.194,00 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e seis reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |
| Regulador | ANBIMA | Será devida taxa para registro da base de dados de CRIs, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R$ 1.416,00 (mil quatrocentos e dezesseis reais) e o limite máximo de R$ 2.830,00 (dois mil oitocentos e trinta reais). | Não aplicável. | Não aplicável. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Registro</td><td>Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:<br><br>
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr>
<tr><td>R$ 50.000.000,01</td><td>R$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr>
<tr><td>R$ 250.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr>
<tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr>
<tr><td>>=</td><td>R$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS DE EMISSÃO (FLAT)</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td>B3</td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:<br><br><table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr><tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr><tr><td>R$ 300.000.000,01</td><td>R$ 1.000.000.000,00</td><td>0,00155%</td></tr><tr><td>R$ 1.000.000.000,01</td><td>R$ 3.000.000.000,00</td><td>0,00132%</td></tr><tr><td>R$ 3.000.000.000,01</td><td>R$ 10.000.000.000,00</td><td>0,00108%</td></tr><tr><td>>=</td><td>R$ 10.000.000.000,01</td><td>0,00043%</td></tr></table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Securitizadora | Taxa de Administração | Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).<br>A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a primeira data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA desde a | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem | A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | primeira data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão. | sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| | Remuneração adicional por atos independentes | Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais 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 | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; | A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | 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. | (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Fiduciário | Remuneração do Agente Fiduciário | Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos desta Escritura de Emissão e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestaçã | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | o desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Fiduciário | Verificação da Destinação de Recursos | Sobre quaisquer acompanhamentos de fluxo de garantias, indicadores financeiros ou outros cálculos/verificações que sejam alheios ao escopo obrigatório do Agente Fiduciário, será devida taxa adicional no valor de R$ 1.000,00 (um mil reais) por evento, incluindo, mas não se limitando, a verificação semestral da destinação de recursos. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; | A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Agente Liquidante | Remuneração do Agente Liquidante | O Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | |
| Instituição Custodiante | Custodiante | A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais) anuais. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | | sobre a remuneração. | |
| Escriturador dos CRI | Escrituração | Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R$ 4.000,00 (quatro reais), para série única. | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | A remuneração será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA. |
| Contador do Patrimônio | Contabilidade das Demonstrações | A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais. | Os valores mencionados | A remuneração será |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| Separado | Financeiras | | serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração. | atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA. |
| Auditor Independente | Auditoria das Demonstrações Financeiras | O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil). | Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que | A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IPCA. |

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



<table>
<tr><th colspan="5">DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO</th></tr>
<tr><th>Prestador</th><th>Comissionamento</th><th>Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento</th><th>Gross-up</th><th>Atualização Monetária</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.</td><td></td></tr>
<tr><td>B3</td><td>Clearing</td><td>Será devida taxa de clearing da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R$ 1.000,00 (mil reais).</td><td>Não aplicável.</td><td>Não aplicável.</td></tr>
<tr><td></td><td>Custódia da CCI</td><td>Será devida taxa de custódia da CCI, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:
<table>
<tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R$)</th><th>Taxa</th></tr>
<tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr>
<tr><td>-</td><td>R$ 100.000.000,00</td><td>0,00200%</td></tr>
<tr><td>R$ 100.000.000,01</td><td>R$ 300.000.000,00</td><td>0,00178%</td></tr>
<tr><td>R$</td><td>R$</td><td>0,001</td></tr>
</table></td><td>Não aplicável.</td><td></td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: C1D8DCDF-CE60-44E1-82C2-537DC6938B5A



| DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Prestador** | **Comissionamento** | **Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento** | | | **Gross-up** | **Atualização Monetária** |
| | | 300.000.000,01 | 1.000.000.000,00 | 55% | | |
| | | R$ 1.000.000.000,01 | R$ 3.000.000.000,00 | 0,00132% | | |
| | | R$ 3.000.000.000,01 | R$ 10.000.000.000,00 | 0,00108% | | |
| | | >= | R$ 10.000.000.000,01 | 0,00043% | | |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**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

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
*na qualidade de Emissora,*

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
*na qualidade de Custodiante*

e

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
*na qualidade de Interveniente Anuente*

Datado de 11 de novembro de 2025

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**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, as partes, abaixo, qualificadas:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Debenturista");

**(2) 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, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante e registradora, nomeada nos termos do § 4º do artigo 18 e inciso II do artigo 19, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931" e "Custodiante" ou "VERT DTVM", respectivamente);

E, na qualidade de interveniente anuente:

**(3) PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora" ou "Interveniente Anuente").

A Emissora, o Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o "*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"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CONSIDERANDO QUE**, a Devedora emitirá, em favor da Emissora 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária,

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

de sua 3ª (terceira) emissão ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), totalizando o montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

**CONSIDERANDO QUE**, não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures;

**CONSIDERANDO QUE**, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e/ou as empresas controladas pela Devedora ("Sociedades Investidas") até a data de vencimento dos CRI, em 16 de dezembro de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, comprometeram-se a utilizar os recursos oriundos da Emissão para o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras e predeterminadas, conforme listadas no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora ("Imóveis Lastro");

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514");

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures e, consequentemente, adquirirá os direitos creditórios decorrentes destas, incluindo todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), os quais servirão de lastro para a emissão de cédulas de créditos imobiliários;

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora tem o interesse em emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI ("CCI");

**CONSIDERANDO QUE**, a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de distribuição pública 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" e "Oferta", respectivamente), da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, de CRI da Emissora, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 11 de novembro de 2025 ("Termo de Securitização");

**CONSIDERANDO QUE**, determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, foram contratadas, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realizar a Oferta, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025 ("Coordenadores" e "Contrato de Distribuição");

**CONSIDERANDO QUE**, fazem parte da Oferta, os seguintes instrumentos ("Operação de Securitização"): **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 e do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vi)** o prospecto definitivo, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160; **(viii)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"); e

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**CONSIDERANDO QUE**, as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, isto posto, formalizam, neste ato, a Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 e do artigo 18 da Lei 10.931, mediante as seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES

**1.1.** Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

## 2. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

**2.1.** Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, tendo em vista a aquisição dos Créditos Imobiliários por meio das Debêntures, emite a CCI para representar os Créditos Imobiliários, conforme as características descritas na Cláusula 3, abaixo, e no Anexo I deste instrumento.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

**3.1.** Valor Total da Emissão da CCI: O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI (conforme definida abaixo), é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

**3.1.1.** A partir da 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, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação, junto aos titulares de CRI, da taxa da remuneração aplicável aos CRI, consequentemente, da taxa dos Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a Taxa Teto (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Procedimento de *Bookbuilding*").

**3.1.2.** O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de realização de assembleia geral de titulares de CRI ou aprovação societária pela Emissora, a ser celebrado anteriormente à integralização dos CRI.

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**3.2.** Data de Emissão da CCI: 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").

**3.3.** Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

**3.4.** Série e Número: A presente emissão será realizada em série única, sendo composta pela CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.5.** Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

**3.6.** Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.7.** Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.8.** Sistemas de Negociação: A CCI será registrada para negociação na **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3** ("B3") ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI ("Sistemas de Negociação").

**3.8.1.** Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio dos Sistemas 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 dos CRI.

**3.8.2.** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) titular(es) da CCI.

**3.8.3.** Para comunicação ao Custodiante a que se refere o subitem 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

**3.8.4.** O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8 acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

considerados culpa da Emissora e/ou do Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

**3.8.5.** A identificação do titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelos Sistemas de Negociação e enviada pelo credor ao Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

**3.9.** Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser depositados pela Devedora diretamente em conta corrente nº 98832-8, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora").

**3.9.1.** Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Debêntures e a Conta Centralizadora:

**(a)** constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

**(b)** permanecerão segregados do patrimônio da Emissora até o pagamento integral da totalidade do CRI;

**(c)** destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;

**(d)** estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(e)** não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**(f)** somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

**3.10.** Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I.

**3.11.** Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.

**3.12.** Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

**3.13.** Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário e as demais condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.14.** Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.15.** Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.16.** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V ao Termo de Securitização.

**3.17.** Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.18.** Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

**3.18.1.** Em adição ao disposto na Cláusula 7.13, a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser aditada, em caso de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, caso eventuais alterações realizadas na Escritura de Emissão de Debêntures sejam aplicáveis à presente Escritura de Emissão de CCI, de forma que as Partes se comprometem a firmar

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**3.19.** Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

## 4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DO CUSTODIANTE

**4.1.** Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, somente estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

**4.1.1.** A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e do Custodiante e será feita por meio dos Sistemas de Negociação.

**4.1.2.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

**4.2.** Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos dos Sistemas de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

**4.3.** Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da Assembleia Especial de titulares dos CRI.

**4.3.1.** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, o Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

## 5. DESPESAS E TRIBUTOS

**5.1.** Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI administrado pela Emissora, às expensas da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

**5.2.** Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à Emissão e a Oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

**5.3.** Remuneração do Custodiante: Para o registro e implantação da CCI nos Sistemas de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pelo Custodiante, a remuneração devida ao Custodiante, a ser arcada pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, será a seguinte:

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, 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;

**(c)** as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(d)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento)

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

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*;

**(e)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Debenturista ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI; e

**(f)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**5.3.1.** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no item (b), (ii), da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o seu substituto legal e será adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

**5.3.2.** Nos termos da Cláusula 13.5 do Termo de Securitização, em até 1 (um) Dia Útil após o pagamento dos prestadores de serviço, a Emissora deverá enviar para a Devedora os documentos comprobatórios da utilização das Despesas Recorrentes, conforme previstas no Anexo V da Escritura de Emissão das Debêntures.

**5.3.3.** A Emissora 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

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

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.

## 6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

**6.1.** Obrigações do Custodiante: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI.

**6.1.1.** Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações da CCI nos Sistemas de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato Excel, no *layout* informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia eletrônica) da presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e **(v)** desbloquear e retirar a CCI perante os Sistemas de Negociação, mediante solicitação do titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

## 7. DISPOSIÇÕES GERAIS

**7.1.** Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, assim como, quando havidos, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI ou da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**7.2.** Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**(i)** Se para a Emissora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

**(ii)** Se para o Custodiante:

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros,
CEP 05.407-0003, São Paulo – SP
At.: Andreia Franklin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: custodia@vert-capital.com

**(iii)** Se para a Devedora:

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro
Bauru, SP – CEP: 17.015-032
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 94316-8524
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / tesouraria@pacaembu.com

**7.2.1.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

**7.2.2.** As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas entregues quando **(i)** recebidas sob protocolo; ou **(ii)** com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios. As comunicações enviadas

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**7.3.** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**7.4.** Prazos: Para fins da presente Escritura de Emissão de CCI, serão considerados "Dia(s) Útil(es)", todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil.

**7.5.** Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados ao CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**7.6.** Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

**7.7.** Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") e do artigo 20 da Lei 10.931, constitui título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**7.8.** Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

**7.9.** Veracidade da Documentação. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. O Custodiante não será

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

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 da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

**7.9.1.** O Custodiante não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

**7.10.** Anexos: Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**7.11.** Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nesta Escritura de Emissão de CCI, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**7.12.** Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "*Declaração de Direitos de Liberdade Econômica*", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**7.13.** Alterações: As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI; **(v)** se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI; **(vi)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; e **(vii)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que as Debêntures não tenham sido subscritas e integralizadas.

## 8. LEI APLICÁVEL E FORO

**8.1.** Lei Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**8.2.** Foro: Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## 9. ASSINATURA DIGITAL

**9.1.** Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória n.º 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

(*o restante da página foi intencionalmente deixado em branco*)
*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

*(Página de Assinatura do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças")*

Emissora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**



| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Custodiante:

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**



| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Interveniente Anuente:

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**





| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

**ANEXO I – CCI**

<table>
<tr><td colspan="4">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</td><td colspan="4">LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo – SP, 15 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão CCI”)</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>1</td><td>NÚMERO</td><td>001</td><td>TIPO DE CCI</td><td colspan="3">INTEGRAL</td></tr>
<tr><td colspan="8">1. EMISSORA:</td></tr>
<tr><td colspan="8">RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</td></tr>
<tr><td colspan="8">CNPJ: 25.005.683/0001-09</td></tr>
<tr><td colspan="8">ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, Pinheiros</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO:</td><td>11º andar</td><td>CIDADE</td><td>São Paulo</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td>05.407-003</td></tr>
<tr><td colspan="8">2. CUSTODIANTE:</td></tr>
<tr><td colspan="8">RAZÃO SOCIAL: VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="8">CNPJ: 48.967.968/0001-18</td></tr>
<tr><td colspan="8">ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO</td><td>11º andar</td><td>CIDADE</td><td>São Paulo</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td>05.407-003</td></tr>
<tr><td colspan="8">3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):</td></tr>
<tr><td colspan="8">RAZÃO SOCIAL: PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="8">CNPJ: 96.298.013/0001-68</td></tr>
<tr><td colspan="8">ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro n.º 11-07</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO</td><td>Centro</td><td>CIDADE</td><td>Bauru</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td>17.015-032</td></tr>
<tr><td colspan="8">4. TÍTULO:</td></tr>
<tr><td colspan="8">O “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.”, celebrado, em 11 de novembro de 2025, entre a PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 96.298.013/0001-68, na qualidade de devedora (“Devedora”), e, na qualidade de subscritora, a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 (“Debenturista”), por meio do qual a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures em favor da Debenturista (“Debêntures”).</td></tr>
<tr><td colspan="8">5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).</td></tr>
</table>

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

| | |
|---|---|
| **6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os imóveis que compõem o lastro dos CRI estão identificados no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| **7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO** | Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| **7.2. SÉRIE** | A presente emissão é realizada em série única, representada por esta CCI número "001" ("CCI"). |
| **7.3. PRAZO DAS DEBÊNTURES** | O prazo de vencimento das Debêntures será de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, lastro dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032. |
| **7.4. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | R$ 200.0000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão CCI. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão da CCI ("Valor Nominal Unitário"). |
| **7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.<br>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente). |
| **7.6. DATA DE VENCIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | 27 de dezembro de 2032 |
| **7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Debenturista, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

| | |
|---|---|
| | 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, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios"). |
| **7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures. |
| **7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório, de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado no Anexo A a esta cédula de crédito imobiliário (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios"). |
| **8.GARANTIAS ADICIONAIS** | |
| Não há. | |
| **9.LOCAL DE PAGAMENTO** | |
| Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo titular da CCI. | |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

## ANEXO A – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 28/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 25/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 27/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 26/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 26/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 25/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 26/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 25/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 26/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 25/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 26/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 25/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |
| 14 | 27/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

# ANEXO II

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$ 300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

## Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 4FF21ADD-509E-4A12-9845-120E38B7DEA8

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Celeste, Município de Sinop/MT | | | | |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

# PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
*na qualidade de Emissora,*

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
*na qualidade de Custodiante*

e

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
*na qualidade de Interveniente Anuente*

Datado de 3 de dezembro de 2025

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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, as partes, abaixo, qualificadas:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Debenturista");

**(2) 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, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante e registradora, nomeada nos termos do § 4º do artigo 18 e inciso II do artigo 19, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931" e "Custodiante" ou "VERT DTVM", respectivamente);

E, na qualidade de interveniente anuente:

**(3) PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora" ou "Interveniente Anuente").

**CONSIDERANDO QUE:**

**(i)** em 11 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*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"), por meio do qual a Emissora, tendo em vista a aquisição dos Créditos Imobiliários por meio das Debêntures, emitiu as CCI para representar os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures;

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**(ii)** as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para excluir a previsão de que a taxa da remuneração aplicável às Debêntures seria definida no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) com observância da Taxa Teto (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), de forma que os Juros Remuneratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) passam a ser fixos;

**(iii)** a celebração deste Primeiro Aditamento (conforme definido abaixo) foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 3 de dezembro de 2025, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada por meio do Sistema Empresas.NET;

**(iv)** as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou Assembleia Especial de Investidores de CRI para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento; e

**(v)** em decorrência das alterações pretendidas na Escritura de Emissão de CCI, por meio deste Primeiro Aditamento, as Partes desejam consolidar a Escritura de Emissão de CCI na forma do **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao 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*" ("Primeiro Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

**1.1.** Definições: Para fins deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas na Escritura de Emissão de CCI, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.

**1.2.** Interpretações: A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão de CCI é interpretada.

## 2. OBJETO DO ADITAMENTO

**2.1.** Aditamento. As Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para refletir os ajustes dispostos no Considerando (ii) acima , realizar demais alterações correlatas

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

necessárias e alterar determinados termos e condições adicionais, de modo que a Escritura de Emissão de CCI passa a vigorar nos termos da versão consolidada constante do Anexo A deste Primeiro Aditamento, sendo certo que os demais Anexos do Termo de Securitização não alterados por meio deste Primeiro Aditamento permanecem inalterados.

## 3. DISPOSIÇÕES GERAIS

**3.1.** Ratificação e Consolidação. As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as respectivas declarações prestadas na Escritura de Emissão de CCI.

**3.2.** Independência das Cláusulas. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

**3.3.** Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**3.4.** Foro: Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**3.5.** Assinatura Digital. 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

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.

**3.5.1.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 3 de dezembro de 2025

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco*)
*(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)*

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

*(Página de Assinatura do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças")*

Emissora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

DocuSigned by
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 03/12/2025 17:28:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Custodiante:

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

DocuSigned by
Andréia Franklin de Alencar Silveira
Signed By: ANDREIA FRANKLIN DE ALENCAR SILVEIRA:10666201803
CPF: 10666201803
Signing Time: 12/3/2025 6:08:19 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferÃªncia
C: BR
Issuer: AC Certisign RFB G5

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Interveniente Anuente:

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

DocuSigned by
Victor Vasconcelos Miranda
Assinado por: VICTOR VASCONCELOS MIRANDA:07203917410
CPF: 07203917410
Data/Hora da Assinatura: 03/12/2025 18:05:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5

DocuSigned by
Leonardo de Almeida Massa
Assinado por: LEONARDO DE ALMEIDA MASSA:31394479816
CPF: 31394479816
Data/Hora da Assinatura: 03/12/2025 17:56:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5

| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**<u>ANEXO A</u> AO 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 CONSOLIDADA*

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco)*
*(Anexo segue na próxima página.)*

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**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, as partes, abaixo, qualificadas:

**(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Debenturista");

**(2) 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, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante e registradora, nomeada nos termos do § 4º do artigo 18 e inciso II do artigo 19, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931" e "Custodiante" ou "VERT DTVM", respectivamente);

E, na qualidade de interveniente anuente:

**(3) PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora" ou "Interveniente Anuente").

A Emissora, o Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte") formalizam, neste ato, o "*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"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CONSIDERANDO QUE**, a Devedora emitirá, em favor da Emissora 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária,

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

de sua 3ª (terceira) emissão ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), totalizando o montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

**CONSIDERANDO QUE**, não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures;

**CONSIDERANDO QUE**, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e/ou as empresas controladas pela Devedora ("Sociedades Investidas") até a data de vencimento dos CRI, em 16 de dezembro de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, comprometeram-se a utilizar os recursos oriundos da Emissão para o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras e predeterminadas, conforme listadas no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, ainda não incorridas até a presente data, pela Devedora e/ou Sociedades Investidas, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora ("Imóveis Lastro");

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514");

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora subscreverá a totalidade das Debêntures e, consequentemente, adquirirá os direitos creditórios decorrentes destas, incluindo todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), os quais servirão de lastro para a emissão de cédulas de créditos imobiliários;

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**CONSIDERANDO QUE**, a Emissora tem o interesse em emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI ("CCI");

**CONSIDERANDO QUE**, a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários integrará o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), os quais serão distribuídos por meio de distribuição pública 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" e "Oferta", respectivamente), da 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, em classe única, em série única, de CRI da Emissora, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 11 de novembro de 2025 ("Termo de Securitização");

**CONSIDERANDO QUE**, determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais, foi contratada, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realizar a Oferta, por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em 11 de novembro de 2025 ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente);

**CONSIDERANDO QUE**, fazem parte da Oferta, os seguintes instrumentos ("Operação de Securitização"): **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 e do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vi)** o prospecto definitivo, nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160; **(vii)** o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160; **(viii)** o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; **(ix)** o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; **(x)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"); e

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**CONSIDERANDO QUE**, as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé, isto posto, formalizam, neste ato, a Escritura de Emissão de CCI, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 e do artigo 18 da Lei 10.931, mediante as seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES

**1.1.** Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

## 2. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

**2.1.** Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, tendo em vista a aquisição dos Créditos Imobiliários por meio das Debêntures, emite a CCI para representar os Créditos Imobiliários, conforme as características descritas na Cláusula 3, abaixo, e no Anexo I deste instrumento.

## 3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

**3.1.** Valor Total da Emissão da CCI: O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI (conforme definida abaixo), é de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

**3.1.1.** A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação e definição da demanda do mercado pelos CRI e, pelas Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

**3.2.** Data de Emissão da CCI: 15 de dezembro de 2025 (“Data de Emissão da CCI”).

**3.3.** Quantidade: Será emitida, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**3.4.** Série e Número: A presente emissão será realizada em série única, sendo composta pela CCI 1 de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.5.** Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

**3.6.** Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.7.** Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.8.** Sistemas de Negociação: A CCI será registrada para negociação na **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3** ("B3") ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI ("Sistemas de Negociação").

**3.8.1.** Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio dos Sistemas 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 dos CRI.

**3.8.2.** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar ao Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) titular(es) da CCI.

**3.8.3.** Para comunicação ao Custodiante a que se refere o subitem 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

**3.8.4.** O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8 acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou do Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

**3.8.5.** A identificação do titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelos Sistemas de Negociação e enviada pelo credor ao Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para o Custodiante.

**3.9.** Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser depositados pela Devedora diretamente em conta corrente nº 98832-8, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora ("Conta Centralizadora").

**3.9.1.** Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Debêntures e a Conta Centralizadora:

**(a)** constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Emissora em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

**(b)** permanecerão segregados do patrimônio da Emissora até o pagamento integral da totalidade do CRI;

**(c)** destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;

**(d)** estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(e)** não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

**(f)** somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

**3.10.** Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**3.11.** Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários: As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.

**3.12.** Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

**3.13.** Amortização Extraordinária Facultativa: A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário e as demais condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.14.** Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.15.** Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I Escritura de Emissão de Debêntures.

**3.16.** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo V ao Termo de Securitização.

**3.17.** Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI.

**3.18.** Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI.

**3.18.1.** Em adição ao disposto na Cláusula 7.13, a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser aditada, em caso de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, caso eventuais alterações realizadas na Escritura de Emissão de Debêntures sejam aplicáveis à presente Escritura de Emissão de CCI, de forma que as Partes se comprometem a firmar aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

**3.19.** Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

## 4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DO CUSTODIANTE

**4.1.** Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, somente estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

**4.1.1.** A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e do Custodiante e será feita por meio dos Sistemas de Negociação.

**4.1.2.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

**4.2.** Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos dos Sistemas de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

**4.3.** Substituição do Custodiante: A Emissora poderá substituir o Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de o Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da Assembleia Especial de titulares dos CRI.

**4.3.1.** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, o Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

## 5. DESPESAS E TRIBUTOS

**5.1.** Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI administrado pela Emissora, às expensas da Devedora, todas as despesas relativas ao registro e a custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

**5.2.** Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à Emissão e a Oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

**5.3.** Remuneração do Custodiante: Para o registro e implantação da CCI nos Sistemas de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pelo Custodiante, a remuneração devida ao Custodiante, a ser arcada pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, será a seguinte:

**(a)** será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, parcela única de implantação previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

**(b)** será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: **(i)** parcela única de implantação no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(ii)** parcelas anuais, no valor previsto no Anexo VII à Escritura de Emissão de Debêntures, 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;

**(c)** as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(d)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento)

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

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*;

**(e)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Debenturista ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI; e

**(f)** a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**5.3.1.** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no item (b), (ii), da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o seu substituto legal e será adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

**5.3.2.** Nos termos da Cláusula 13.5 do Termo de Securitização, em até 1 (um) Dia Útil após o pagamento dos prestadores de serviço, a Emissora deverá enviar para a Devedora os documentos comprobatórios da utilização das Despesas Recorrentes, conforme previstas no Anexo V da Escritura de Emissão das Debêntures.

**5.3.3.** A Emissora 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

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

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.

## 6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

**6.1.** Obrigações do Custodiante: O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI.

**6.1.1.** Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, o Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações da CCI nos Sistemas de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato Excel, no *layout* informado pelo Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: **(i)** guarda (custódia eletrônica) da presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; **(iv)** prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e **(v)** desbloquear e retirar a CCI perante os Sistemas de Negociação, mediante solicitação do titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

## 7. DISPOSIÇÕES GERAIS

**7.1.** Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, assim como, quando havidos, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI ou na Escritura de Emissão de Debêntures. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão de CCI ou da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**7.2.** Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**(i)** Se para a Emissora:

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestãosec.naofin@vert-capital.com

**(ii)** Se para o Custodiante:

**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros,
CEP 05.407-0003, São Paulo – SP
At.: Andreia Franklin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: custodia@vert-capital.com

**(iii)** Se para a Devedora:

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**
Rua Sete de Setembro n.º 11-07, Centro
Bauru, SP – CEP: 17.015-032
At.: Leonardo de Almeida Massa
Telefone: +55 (11) 94316-8524
E-mail: leonardo.massa@pacaembu.com / juridico@pacaembu.com / ri@pacaembu.com / tesouraria@pacaembu.com

**7.2.1.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

**7.2.2.** As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas entregues quando **(i)** recebidas sob protocolo; ou **(ii)** com "*aviso de recebimento*" expedido pela Empresa Brasileira de Correios. As comunicações enviadas

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**7.3.** Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**7.4.** Prazos: Para fins da presente Escritura de Emissão de CCI, serão considerados "Dia(s) Útil(es)", todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil.

**7.5.** Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados ao CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**7.6.** Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

**7.7.** Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") e do artigo 20 da Lei 10.931, constitui título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**7.8.** Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

**7.9.** Veracidade da Documentação. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. O Custodiante não será

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

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 da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

**7.9.1.** O Custodiante não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação do Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

**7.10.** Anexos: Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

**7.11.** Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nesta Escritura de Emissão de CCI, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

**7.12.** Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "*Declaração de Direitos de Liberdade Econômica*", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

**7.13.** Alterações: As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI; **(v)** se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade à Debenturista ou ao Agente Fiduciário dos CRI; **(vi)** for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; e **(vii)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que as Debêntures não tenham sido subscritas e integralizadas.

## 8. LEI APLICÁVEL E FORO

**8.1.** Lei Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**8.2.** Foro: Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## 9. ASSINATURA DIGITAL

**9.1.** Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória n.º 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

**ANEXO I – CCI**

| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo – SP, 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI") | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SÉRIE** | 1 | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |

| **1. EMISSORA:** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RAZÃO SOCIAL: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** | | | | | | | |
| CNPJ: 25.005.683/0001-09 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, Pinheiros | | | | | | | |
| COMPLEMENTO: | 11º andar | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |

| **2. 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 | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.407-003 |

| **3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RAZÃO SOCIAL: **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** | | | | | | | |
| CNPJ: 96.298.013/0001-68 | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro n.º 11-07 | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Centro | CIDADE | Bauru | UF | SP | CEP | 17.015-032 |

**4. TÍTULO:**

O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado, em 11 de novembro de 2025, entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor na categoria A junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro nº 11-07, Centro, CEP 17.015-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 96.298.013/0001-68, na qualidade de devedora ("Devedora"), e, na qualidade de subscritora, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Debenturista"), por meio do qual a Devedora emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures em favor da Debenturista ("Debêntures").

**5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

| | |
|---|---|
| **6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:** Os imóveis que compõem o lastro dos CRI estão identificados no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI. | |
| **7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | |
| **7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO** | Para todos os efeitos, a data de emissão da CCI será 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão CCI"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| **7.2. SÉRIE** | A presente emissão é realizada em série única, representada por esta CCI número "001" ("CCI"). |
| **7.3. PRAZO DAS DEBÊNTURES** | O prazo de vencimento das Debêntures será de 2.569 (dois mil quinhentos e sessenta e nove) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, lastro dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI, vencendo-se, portanto, em 27 de dezembro de 2032. |
| **7.4. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | R$ 200.0000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão CCI. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão da CCI ("Valor Nominal Unitário"). |
| **7.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | As Debêntures não estarão sujeitas à atualização monetária.<br>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Juros Remuneratórios", respectivamente). |
| **7.6. DATA DE VENCIMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | 27 de dezembro de 2032 |
| **7.7. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Devedora à Debenturista, adicionalmente ao pagamento dos Juros Remuneratórios, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

| | |
|---|---|
| | independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista na cobrança do crédito; e **(iii)** multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (i) e (ii) ("Encargos Moratórios"). |
| **7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | O pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento das Debêntures. |
| **7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES** | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Obrigatório, de Resgate Antecipado Facultativo com o consequente cancelamento das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos sempre nos meses de junho e dezembro, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado no Anexo A a esta cédula de crédito imobiliário (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios" ou as "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios"). |
| **8.GARANTIAS ADICIONAIS** | |
| Não há. | |
| **9.LOCAL DE PAGAMENTO** | |
| Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo titular da CCI. | |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

## ANEXO A – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

| Ordem | Data de Pagamento | Amort % | Incorpora Juros? | Paga Juros? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 25/06/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 2 | 28/12/2026 | 0,0000% | Não | Sim |
| 3 | 25/06/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 4 | 27/12/2027 | 0,0000% | Não | Sim |
| 5 | 26/06/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 6 | 26/12/2028 | 0,0000% | Não | Sim |
| 7 | 25/06/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 8 | 26/12/2029 | 0,0000% | Não | Sim |
| 9 | 25/06/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 10 | 26/12/2030 | 0,0000% | Não | Sim |
| 11 | 25/06/2031 | 0,0000% | Não | Sim |
| 12 | 26/12/2031 | 50,0000% | Não | Sim |
| 13 | 25/06/2032 | 0,0000% | Não | Sim |
| 14 | 27/12/2032 | 100,0000% | Não | Sim |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

# ANEXO II

## Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | Rua Avelino Antonangelo Filho, Gleba 02-A, nº s/n°, Bairro Estância São Rogério, Município Avaré, Estado SP | 83687 - ORI Avaré | N/A | N/A | Sim |
| Avaré (São Rogério 4) | RUA AVELINO ANTONANGELO FILHO, GLEBA 2-B, nº S/N, Bairro ESTÂNCIA SÃO ROGÉRIO, Município Avaré, Estado SP | área está em processo de retificação - aguardando novo número de matrícula | N/A | N/A | N/A |
| Lins 4 F1 | Rua João de Paulo Ferreira, nº s/n, Bairro Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Município Lins, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 4 F2 | RUA JOÃO DE PAULO FERREIRA, nº S/N, Bairro FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, Município LINS, Estado SP | 56.831 - ORI Lins | N/A | N/A | Sim |
| Lins 5 F1 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lins 5 F2 | Remanescente da área denominada Estância Aeroporto, Lins/SP | 56.995 - ORI Lins | N/A | N/A | N/A |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | Estrada Municipal Sem Denominação, nº s/n, Bairro Lagoa Vermelha, Município Tatuí, Estado SP | 115691 - ORI Tatuí | N/A | N/A | Sim |

**Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

| Empreendimento | Uso dos Recursos da presente Emissão | Orçamento Total previsto (R$) por Imóvel Lastro | Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a Data de Emissão (R$) | Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R$) | Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R$) | Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avaré (São Rogério 3) | 15,6% | 67.366.043,09 | R$ 8.136.192,09 | R$ 59.229.851,00 | **N/A** | R$ 31.101.348,30 |
| Avaré (São Rogério 4) | 20,9% | 79.772.855,49 | R$ 300.000,00 | R$ 79.472.855,49 | **N/A** | R$ 41.730.865,72 |
| Lins 4 F1 | 1,4% | 45.631.144,05 | R$ 40.113.583,97 | R$ 5.517.560,09 | **N/A** | R$ 2.897.247,84 |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lins 4 F2 | 9,2% | 38.484.017,74 | R$ 3.502.732,10 | R$ 34.981.285,63 | **N/A** | R$ 18.368.527,53 |
| Lins 5 F1 | 12,4% | 47.398.496,10 | R$ - | R$ 47.398.496,10 | **N/A** | R$ 24.888.753,07 |
| Lins 5 F2 | 10,9% | 43.846.636,76 | R$ 2.179.451,51 | R$ 41.667.185,25 | **N/A** | R$ 21.879.265,59 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 1 F2) | 10,9% | 44.331.374,88 | R$ 2.624.745,63 | R$ 41.706.629,25 | **N/A** | R$ 21.899.977,47 |
| Tatuí (Lagoa Vermelha 2) | 18,6% | 74.822.655,24 | R$ 3.913.667,37 | R$ 70.908.987,87 | **N/A** | R$ 37.234.014,47 |

## Tabela 3 - Descrição dos Imóveis Pré-Aprovados Elegíveis Para Substituição

| Empreendimento | Endereço | Matrículas e RGI competente | Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários | Possui habite-se? | Está sob o regime de incorporação? |
|---|---|---|---|---|---|
| Sinop (Residencial Tivoli F1) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial Celeste, Município de Sinop/MT | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |
| Sinop (Residencial Tivoli F2) | Lote 161, situado no bairro Eunice, no Núcleo Colonial | 104.557 - 1º RI de Sinop | N/A | N/A | N/A |

Docusign Envelope ID: 8A43482A-5D1D-4B2A-AF98-B5EB3833B38B

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Celeste, Município de Sinop/MT | | | | |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F1) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |
| Catanduva (Nova Catanduva 4 F2) | Gleba A, parte do Quinhão III, da Fazenda Santa Ernestina, Catanduva/SP | 35.641 - 1º RI de Catanduva | N/A | N/A | N/A |

**ANEXO V**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 0271F554-6451-4B02-85DB-E76F2E39D3C6

**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 166ª (centésima sexagésima sexta) Emissão, em classe única, em série única, declara que:

**(i)** nos termos da Lei nº14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários;

**(ii)** nos termos 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 veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35229235874, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de 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 verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**(iv)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação; e

**(v)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 680, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Docusign Envelope ID: 0271F554-6451-4B02-85DB-E76F2E39D3C6

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**




| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |
| E-mail: | E-mail: |

**ANEXO VI**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 77C18FBC-4E8D-44D0-90CD-37611F872E94

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, 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 05.407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, de sua 166ª (centésima sexagésima sexta) emissão, cujo pedido de registro foi submetido à CVM, serve-se da presente para, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 680, com registro datado de 01 de junho de 2022, encontra-se devidamente atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**




| | |
|---|---|
| Nome: | Nome: |
| CPF: | CPF: |
| E-mail: | E-mail: |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMUNICADO DE AÇÃO DE RATING

# Moody's Local Brasil atribui o rating definitivo AAA.br (sf) à Série Única da 166ª Emissão de CRIs da Vert Companhia Securitizadora (Risco Pacaembu)

## AÇÃO DE RATING


**CONTATOS**

Alain Nicolau
*Associate Director – Credit Analyst ML*
Analista Líder
alain.nicolau@moodys.com

Patricia Maniero
*Director – Credit Analyst ML*
Presidente do Comitê de Rating
patricia.maniero@moodys.com

Jean Machado
*Associate ML*
jean.machado@moodys.com

**SERVIÇO AO CLIENTE**

Brasil
+55.11.3043.7300


São Paulo, 11 de dezembro de 2025

A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local Brasil") atribuiu hoje o rating definitivo AAA.br (sf) à Série Única da 166ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") da Vert Companhia Securitizadora ("Vert" ou "Securitizadora").

Os CRIs são lastreados pelos créditos imobiliários representado integralmente pela Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") decorrente da 3ª Emissão de debêntures, simples não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em Série Única ("Debêntures") emitidas pela Pacaembu Construtora S.A. ("Pacaembu" ou "Companhia" ou "Devedor", AAA.br estável). A qualidade de crédito das Debêntures reflete a qualidade de crédito da Pacaembu.

A operação, emitida em dezembro de 2025, totalizou R$ 200 milhões. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRIs serão destinados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Debêntures. Esses recursos, por sua vez, serão destinados pela Pacaembu e/ou sociedade investida para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários.

A(s) ação(ções) de rating está(ão) identificada(s) a seguir:

| Emissor \| Instrumento | Rating atual | Perspectiva atual | Rating anterior | Perspectiva anterior |
|---|---|---|---|---|
| **Vert Companhia Securitizadora** | | | | |
| Série Única da 166ª Emissão de CRIs | AAA.br (sf) | -- | (P) AAA.br (sf) | -- |

## Fundamentos do(s) rating(s)

**Resumo**

O rating AAA.br (sf) atribuído à 166ª Emissão de CRIs da Vert está principalmente baseado na qualidade de crédito da Pacaembu, como devedora da 3ª Emissão de Debêntures - objeto de lastro – e responsável por todas as obrigações previstas na estrutura da operação. Além dessas obrigações, a estrutura dos CRIs espelha o respectivo lastro.

Qualquer alteração no rating das Debêntures poderá levar a uma mudança no rating dos CRIs.

**Características da emissão:** Sob o regime de garantia firme de colocação, o valor total da captação com emissão totalizou R$ 200 milhões. O saldo principal não está sujeito à atualização monetária, e a remuneração, definida por meio do processo de *bookbuilding*, corresponde a 100% da taxa de Depósito Interfinanceiro ("DI"). O pagamento de juros será semestral, a partir de junho de 2026, e a amortização de principal ocorrerá em duas parcelas iguais e anuais, nos meses de dezembro de 2031 e 2032, perfazendo um prazo de sete anos.

Como espelho das Debêntures que lastreiam a operação, a estrutura não possui garantia real e carrega *covenants* financeiros. Com apuração trimestral, sendo a primeira medição com base nas demonstrações financeiras de dezembro de 2025, os *covenants* incluem: (i) razão entre a soma da dívida líquida e imóveis a pagar e patrimônio líquido, deverá ser inferior a 0,8 e (ii) a razão entre a soma de total de recebíveis, receitas a apropriar e estoques e a soma de dívida líquida, imóveis a pagar e custos a apropriar, deverá ser sempre maior que 1,6 ou menor que zero.

**Operação atrelada à qualidade de crédito da Pacaembu:** A qualidade de crédito da operação baseia-se na capacidade e disposição da Pacaembu em honrar a obrigação de pagamento da 3ª Emissão de Debêntures, que lastreiam os CRIs, bem como as demais obrigações assumidas. As Debêntures carregam ratings AAA.br, refletindo a qualidade de crédito da Companhia. Para mais informações sobre a ação de rating do lastro, consulte o comunicado "Moody's Local Brasil atribui AAA.br à proposta da 3ª Emissão de Debêntures da Pacaembu".

**Estrutura de repasse integral; risco de juros mitigado:** Os eventos de vencimento antecipado dos CRIs espelham os eventos de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, o cronograma de pagamento dos CRIs replica o fluxo de pagamento das Debêntures subjacentes, com um dia útil de defasagem a mais para acomodar as transferências de caixa. A taxa DI a ser paga foi determinada utilizando o mesmo período de DI sob a série da Debênture lastro, e a remuneração é calculada utilizando o mesmo número de dias úteis. Inclusive, para mitigar o risco de dias adicionais de juros para o primeiro período, a série incorporará um dia útil extra, evitando qualquer possível descasamento.

**Fundo de despesas:** A Pacaembu será responsável por cobrir todas as despesas da operação. A estrutura dos CRIs conta com um fundo de despesas que será constituído por meio dos recursos da emissão, com valor inicial de R$ 202 mil - montante necessário para fazer o pagamento dos primeiros seis meses das despesas recorrentes, despesas flat e despesas extraordinárias. A Companhia deverá manter um montante de, no mínimo, R$ 31 mil no fundo, correspondente à soma dos valores e despesas recorrentes e despesas extraordinárias referentes aos próximos três meses.

**Conta centralizadora**: A Pacaembu efetuará os pagamentos devidos em razão das Debêntures diretamente na conta dos CRIs, que será mantida no Itaú Unibanco S.A. ("Itaú", AAA.br estável).

**Patrimônio separado:** Em favor dos titulares dos CRIs, foi instituído regime fiduciário sobre o patrimônio separado, que é composto pelos bens e direitos vinculados à operação, e incluem: (i) os direitos creditórios que lastreiam a operação, e (ii) os valores depositados na conta de emissão, incluindo o fundo de despesas. O patrimônio separado está segregado dos outros ativos da Vert e se destina exclusivamente para os pagamentos da CRIs, assim como de determinadas taxas e despesas.

**Aplicações financeiras permitidas:** Os recursos do fundo de despesas poderão ser aplicados pela Vert em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.

## Fatores que poderiam levar a uma elevação ou a um rebaixamento do(s) rating(s)

O rating dos CRIs está no patamar mais alto da escala e, portanto, não pode ser elevado.

O rating dos CRIs poderá ser rebaixado caso haja uma rebaixamento da 3ª Emissão de Debêntures, objeto lastro da operação.

## Perfil do devedor

Com sede em Bauru, a Pacaembu é uma companhia focada nas faixas mais baixas do programa Minha Casa Minhas Vida ("MCMV"), sendo a maior construtora em termos de $m^2$ e com participação de mercado dominante nas mais de 55 cidades que opera em quatro estados diferentes. Fundada em 1991 na cidade de Marília-SP, a Companhia é controlada pela família Almeida, sendo os principais acionistas os dois fundadores – Sr. Eduardo Robson de Almeida (31,15%) e Sr. Wilson de Almeida Junior (27,69%). Nos doze meses terminados em setembro de 2025, a Companhia registrou receita líquida de R$ 2,176 milhões e lucro líquido de R$ 328 milhões.

## Metodologia

A metodologia utilizada nessas classificações foi a:

Metodologia de Rating para Operações Estruturadas - (25/oct/2023)

Visite a seção de metodologias em https://moodyslocal.com.br/relatorios/metodologias-estruturas-analiticas-de-avaliacao/ para consultá-la.

## Outras divulgações regulatórias

Classificação solicitada

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM no 9/2020, emitido pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moodys Local Brasil").

O presente Comunicado de Ação de Rating não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, manutenção ou negociação dos instrumentos objeto deste(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's Local Brasil é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão, e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's Local Brasil pode utilizar informações de domínio público, incluindo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures.

A Moody's Local Brasil adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de ratings sejam de qualidade suficiente e provenientes de fontes que a Moody's Local Brasil considera confiáveis, incluindo fontes de terceiros, quando apropriado. No entanto, a Moody's Local Brasil não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de rating. A Moody's Local Brasil reserva o direito de retirar o(s) rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's Local Brasil no futuro próximo.

A Moody's Local Brasil não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ('Avaliação(ões) de Due Diligence').

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's Local Brasil pode receber, a depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados a pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's Local Brasil utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's Local Brasil não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros.Estes relatórios tiveram impacto neutro sobre o(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's Local Brasil pode incluir, a depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. A depender da natureza da transação, a Moody´s Local Brasil pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) previamente a sua publicação ou distribuição, e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Acesse o Formulário de Referência da Moody's Local Brasil, disponível em www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para consultar as circunstâncias que, no entender da Moody's Local Brasil, podem gerar real ou potencial conflito de interesses, ou a percepção de conflito de interesses (item 9 do Formulário de Referência).

A Moody's Local Brasil pode ter prestado Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s), no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Permitidos, Prestados pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local Brasil possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating consideradas partes relacionadas à Moody's Local Brasil no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Serviços Prestados às Entidades com Rating Atribuído por Partes Relacionadas à Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações em relação a eventuais serviços prestados à(s) entidade(s) classificada(s).

As datas de atribuição do(s) rating(s) inicial(is) e da última Ação de Rating encontram-se indicadas na tabela abaixo:

| Vert Companhia Securitizadora - Série Única da 166ª Emissão de CRIs (Risco Pacaembu) | | |
|---|---|---|
| | Data de Atribuição do Rating Inicial | Data da Última Ação de Rating |
| Série Única da 166ª Emissão de CRIs | 12/11/2025 | 12/11/2025 |

Os ratings da Moody's Local Brasil são monitorados constantemente. Todos os ratings da Moody's Local Brasil são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses, e atualizados quando necessário.

Consulte a página www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosure para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da Moody's Local Brasil no exercício anterior.

Consulte o documento Escalas de Rating do Brasil, da Moody's Local Brasil, disponível em https://moodyslocal.com.br/ , para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e de recuperação, dentre outras.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) rating(s).

Para consultar divulgações regulatórias adicionais, acesse a página http://www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

**OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZADAS,PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "MATERIAIS") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVERTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NOS MATERIAISDA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. OS MATERIAIS DA MOODY´S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY´S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZA,OS SEUSS MATERIAIS ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.**

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY´S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO SÃO DESTINADAS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU MATERIAIS DA MOODY´S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUIDAS OU REVENDIDAS OU ARMAZENADAS PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S. PARA FINS DE CLAREZA, NENHUMA INFORMAÇÃO CONTIDA AQUI PODE SER UTILIZADA PARA DESENVOLVER, APERFEIÇOAR, TREINAR OU RETREINAR QUALQUER PROGRAMA DE SOFTWARE OU BANCO DE DADOS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A, QUALQUER SOFTWARE DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL, APRENDIZADO DE MÁQUINA OU PROCESSAMENTO DE LINGUAGEM NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGIA E/OU MODELO.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS DA MOODY´S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E, PORTANTO, NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de ratings de crédito ou na preparação de seus Materiais.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY´S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à Moody's Investors Service, Inc., para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência.. A MCO e todas as entidades que emitem ratings sob a marca ( Moody's Ratings") também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito e processos de ratings de crédito da Moody's Ratings. São incluídas anualmente no website ir.moodys.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings de crédito e entre as entidades que possuem ratings da Moody's Invertors Sevices, Inc. e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission – EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., e Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (coletivamente, as "Moody's Non-NRSRO CRAs") são todas subsidiárias de agências de classificação de risco integralmente detidas de forma indireta pela MCO. Nenhuma das Moody's Non-NRSRO CRAs é uma Organização de Classificação de Risco Estatístico Nacionalmente Reconhecida (NRSRO).

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana da afiliada da MOODY's, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para a Índia: Os ratings de crédito da Moody's, avaliações, outras opiniões e Materiais não têm a intenção de ser, e não devem ser, utilizadas ou consideradas, por usuários localizados na Índia em relação a valores mobiliários listados ou propostos para listagem em bolsas de valores indianas.

Termos adicionais referentes a *Second Party Opinions* ('SPO') e Avaliações *Net Zero* ('NZA') (conforme definido nos Símbolos e Definições de Rating da Moody's Ratings): Por favor, observe que as *SPOs* e as *NZAs* não são um 'rating de crédito'. A emissão de *SPOs* não é uma atividade regulamentada em muitas jurisdições, incluindo Singapura. JAPÃO: No Japão, o desenvolvimento e a oferta de SPOs se enquadram na categoria de 'Negócios Auxiliares', não em 'Negócios de Rating de Crédito', e não estão sujeitos às regulamentações aplicáveis aos 'Negócios de Rating de Crédito' sob a Lei de Instrumentos Financeiros e Câmbio do Japão e suas regulamentações relevantes. RPC: Qualquer *SPO*: (1) não constitui uma Avaliação de Bônus Verde da RPC conforme definido por quaisquer leis ou regulamentos relevantes da RPC; (2) não pode ser incluído em nenhum documento de declaração de registro, circular de oferta, prospecto ou qualquer outro documento enviado às autoridades reguladoras da RPC ou utilizado de outra forma para atender a qualquer requisito de divulgação regulatória da RPC; e (3) não pode ser utilizado na RPC para qualquer fim regulatório ou para qualquer outro fim que não seja permitido pelas leis ou regulamentos relevantes da RPC. Para os fins deste aviso legal, "RPC" refere-se ao continente da República Popular da China, excluindo Hong Kong, Macau e Taiwan.

**ANEXO VIII**

ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44BD-533C-679529C823E3

JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
**CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09**
**NIRE: 35.300.492.307**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**
**REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.**

**DATA, HORA E LOCAL:** aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

**PRESENÇA:** acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

**MESA:** Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

**CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

**AUDITORES INDEPENDENTES:** dispensada a presença dos auditores independentes.

**ORDEM DO DIA:** **(i)** a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** no Estatuto Social da Companhia: **(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e **(b)** alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

**DELIBERAÇÕES**: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

**(i)** aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

**(ii)** no Estatuto Social da Companhia:

**(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

> "***Artigo 3***
> *A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."*

**(b)** alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

> "***Artigo 9***
> *Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,*

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

*e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."*

**(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

**ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA**: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

**ACIONISTAS PRESENTES**: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

**MESA:**

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP Brasil
AFEF9C5CCD204FCBAD4A57C07019428D

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778792860
Hora de assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP Brasil
E05F5BBA653B4354A2C2BBB879C30A2F

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: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP Brasil

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA:31997345889
CPF: 31997345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP Brasil

Martha de Sá Pessôa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866488866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
661.336/22-0
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**ANEXO I**

**"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

## Capítulo I
## Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

**Artigo 1**
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

**Artigo 2**
A Companhia tem por objeto:

**(i)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

**(ii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

**(iii)** a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

**(iv)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

**(v)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

**(vi)** a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e

**(vii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;

**(viii)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em quaiquer segmento econômico; e

**(ix)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795296B3E3

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

**Parágrafo Único:** A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

**Artigo 3**
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

**Artigo 4**
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

## Capítulo II
## Capital Social e Ações

**Artigo 5**
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

**Parágrafo Primeiro:** A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

**Parágrafo Segundo:** Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Terceiro:** A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

**Parágrafo Quarto:** As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

**Artigo 6**
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

**Artigo 7**
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

## Capítulo III
## Assembleia Geral

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**Artigo 8**
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

**Artigo 9**
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

**Artigo 10**
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

**Parágrafo Único:** Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, 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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

**Artigo 16**
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

**Artigo 17**
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

**Artigo 18**
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

**Parágrafo Primeiro:** As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

**Parágrafo Segundo:** Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

**Parágrafo Terceiro:** As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

**Artigo 19**
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

**(i)** fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

**(ii)** eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

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

**(iv)** deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

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

**(vii)** manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

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

**(ix)** escolher e destituir os auditores independentes; e

**(x)** aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

**Artigo 20**
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

**Artigo 21**
A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

**Parágrafo Primeiro:** Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

**(a)** fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

**(b)** formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;

**(c)** coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

**(d)** substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e

**(e)** prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo:** Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

**(a)** substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;

**(b)** cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

**(c)** cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

**(d)** atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e

**(e)** cumprimento as demais normas 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

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290653E3

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

**Artigo 27**
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

**Parágrafo Primeiro:** A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

**Parágrafo Segundo**: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

**Parágrafo Terceiro:** Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

**Parágrafo Quarto:** As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

**Parágrafo Quinto:** Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

**Parágrafo Sexto**: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

## Capítulo V
## Conselho Fiscal

**Artigo 28**
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

**Artigo 29**
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

**Artigo 30**
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

## Capítulo VI
## Exercício Social, Demonstrações Financeiras

**Artigo 31**
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

**Artigo 32**
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

**(i)** Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

**(ii)** Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

**Artigo 33**
A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo Único:** Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

**Artigo 34**
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

**Parágrafo Único:** A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

## Capítulo VII
## Liquidação

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

**Artigo 35**
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

## Capítuio 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 IX**

ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 96.298.013/0001-68

NIRE 35.300.516.192 | Código CVM n.º 02514-3

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2025**

**1.** **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 3 de novembro de 2025, às 14 horas, de forma exclusivamente digital, considerando-se, portanto, realizada na sede social da **Pacaembu Construtora S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, 11-07, Centro, CEP: 17015-032.

**2.** **CONVOCAÇÃO:** O edital de primeira convocação foi publicado no jornal Valor Econômico, nas edições dos dias 13, 14 e 15 de outubro de 2025, nas páginas C7, C5 e B6, respectivamente, consoante o artigo 124 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página eletrônica do mesmo jornal na internet, nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das S.A.

**3.** **PRESENÇA:** Presentes acionistas da Companhia titulares de 129.961.845 (cento e vinte e nove milhões, novecentas e sessenta e uma mil, oitocentas e quarenta e cinco) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, representando, aproximadamente, 99,70% do capital social votante, conforme constante do Livro de Presença de Acionistas da Companhia. Presente, ainda, o Sr. **Leonardo Massa**, Diretor Administrativo Financeiro e de Relações com Investidores, representante da Administração da Companhia.

**4.** **MESA:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. **Julia Helena de Almeida Honda** e secretariados pelo Sr. **Victor Vasconcelos Miranda**.

**5.** **LEITURA DOS DOCUMENTOS:** Foi dispensada a leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta Assembleia, os quais foram postos à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia.

**6.** **ORDEM DO DIA:** Reuniram-se os acionistas da Companhia para examinar, discutir e votar a respeito da seguinte ordem do dia: **(i)** a distribuição de dividendos; **(ii)** a criação de ações preferenciais nominativas, escriturais, sem valor nominal e resgatáveis ("PNs Resgatáveis"); **(iii)** a redução do dividendo obrigatório; **(iv)** a alteração do estatuto social para: (a) refletir a criação das PNs Resgatáveis, incluindo a possibilidade de emissão das PNs Regatáveis, características, direitos e vantagens das novas ações; (b) ajustar a cifra

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

do capital social e número de ações representativas do capital social, de forma a refletir aumentos realizados dentro do limite do capital autorizado; (c) ajustar as regras do aumento de capital dentro do limite do capital autorizado; (d) ajustar as características, direitos e vantagens das ações ordinárias; (e) ajustar a finalidade da Reserva Especial; (f) refletir a redução do dividendo obrigatório; e (g) incluir e renumerar dispositivos, bem como adequar as referências cruzadas; **(v)** o aumento do capital social da Companhia no montante de até R$ 350.000.000,73 (trezentos e cinquenta milhões de reais e setenta e três centavos), com a subscrição particular de até 58.236.273 (cinquenta e oito milhões, duzentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e três) novas PNs Resgatáveis, sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R$ 344.000.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões de reais); e **(vi)** a consolidação do estatuto social.

**7. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e após o exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram o quanto segue:

7.1. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a distribuição de dividendos no montante total de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo o montante de R$ 216.560.041,00 (duzentos e dezesseis milhões, quinhentos e sessenta mil e quarenta e um reais), à conta de reservas de lucros existentes, e o montante de R$ 133.439.959,00 (cento e trinta e três milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e cinquenta e nove reais), à conta do lucro do período, conforme informações financeiras da Companhia datadas de 30 de junho de 2025 ("Dividendos").

7.1.1. Consignar que farão jus aos Dividendos as pessoas inscritas como acionistas da Companhia na data-base de 3 de novembro de 2025, respeitadas as alterações na base acionária ocorridas até essa data, inclusive.

7.1.2. Consignar que os Dividendos serão pagos em moeda corrente nacional, a ser paga até o final do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025, sem atualização monetária ou incidência de juros entre a data-base e a data do seu efetivo pagamento, conforme parcelas e nas datas a serem determinadas pela Diretoria da Companhia.

7.1.3. Consignar que o montante dos Dividendos ora declarados será imputado ao dividendo obrigatório relativo ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2025.

7.2. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a criação de PNs Resgatáveis.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

7.2.1. Consignar que as PNs Resgatáveis ora criadas terão as seguintes principais características por cada ação:

(i) não será conversível em outra espécie e/ou classe de ações de emissão da Companhia;

(ii) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;

(iii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas;

(iv) confere o direito de participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio, nas mesmas condições das ações ordinárias;

(v) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, a prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, calculado pela divisão do valor do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria;

(vi) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito a participar do acervo remanescente, nas mesmas condições das ações ordinárias;

(vii) confere o direito de sua inclusão em oferta pública de aquisição de ações decorrente de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante; e

(viii) será compulsoriamente e automaticamente resgatável, a qualquer tempo, por determinação da administração da Companhia, a ser deliberada em reunião do Conselho de Administração, não sendo necessária, em qualquer hipótese, a realização de nova deliberação da Assembleia Geral ou de Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais para a efetivação do resgate. Uma vez determinado o resgate pelo Conselho de Administração, caberá à Assembleia Geral determinar o valor do resgate ("Valor do Resgate"), sem que seja necessária Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais. No pagamento do Valor do Resgate, será permitida a retenção de valores para fins de pagamento de tributos, impostos, taxas e despesas para os quais, por força da legislação, a Companhia seja a responsável por realizar o recolhimento na fonte em nome e por conta do acionista. Fica estabelecido que a Companhia poderá realizar o resgate com ou sem redução do capital social, e alocar, para pagamento do Valor do Resgate, lucros disponíveis, lucros retidos em reservas de lucros, bem como a

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

reserva de capital, nos termos da legislação aplicável. Fica estabelecido, ainda, que o conjunto de ações preferenciais de emissão da Companhia poderá ser resgatado em sua totalidade ou parcialidade; neste último caso, o resgate será realizado observadas as normas aplicáveis.

7.2.2. Consignar que será assegurado aos acionistas dissidentes da deliberação ora aprovada o direito de recesso previsto no artigo 137, I, da Lei das S.A., observadas as condições e prazos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.2.3. Consignar que a Companhia divulgará oportunamente a seus acionistas as informações e procedimentos necessários para o exercício do direito de recesso mencionado acima, nos termos e prazos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.3. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a redução do dividendo obrigatório previsto no estatuto social da Companhia, dos atuais 25% (vinte e cinco por cento) para 10% (dez por cento) do lucro líquido ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das S.A.

7.3.1. Consignar que será assegurado aos acionistas dissidentes da deliberação ora aprovada o direito de recesso previsto no artigo 137, *caput*, da Lei das S.A., observadas as condições e prazos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.3.2. Consignar que a Companhia divulgará oportunamente a seus acionistas as informações e procedimentos necessários para o exercício do direito de recesso mencionado acima, nos termos e prazos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

7.4. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a a alteração do estatuto social para: (a) refletir a criação das PNs Resgatáveis, incluindo a possibilidade de emissão das PNs Regatáveis, características, direitos e vantagens das novas ações; (b) ajustar a cifra do capital social e número de ações representativas do capital social, de forma a refletir aumentos realizados dentro do limite do capital autorizado; (c) ajustar as regras do aumento de capital dentro do limite do capital autorizado; (d) ajustar as características, direitos e vantagens das ações ordinárias; (e) ajustar a finalidade da Reserva Especial; (f) refletir a redução do dividendo obrigatório; e (g) incluir e renumerar dispositivos, bem como adequar as referências cruzadas.

7.4.1. Consignar que, em vista das alterações ora aprovadas, são alterados os artigos 5º, 6º, 8º e 59 e incluído o novo artigo 9º do estatuto social, os quais, já consideradas as renumerações aplicáveis, passam a vigorar com a seguinte nova redação:

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

*"**ARTIGO 5º** – O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 367.500.551,90 (trezentos e sessenta e sete milhões, quinhentos mil, quinhentos e cinquenta e um reais e noventa centavos), dividido em 130.180.845 (cento e trinta milhões, cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas sem valor nominal, podendo a Companhia emitir ações preferenciais, nos termos deste Estatuto."*

*"**ARTIGO 6º** – A Companhia fica autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária, até o limite de 980.000.000 (novecentos e oitenta milhões) de ações, mediante deliberação do Conselho de Administração.*

***Parágrafo Primeiro** – O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações, ou por meio de capitalização de lucros ou reservas com ou sem a emissão de novas ações.*

***Parágrafo Segundo -** Os aumentos de capital poderão ser efetuados com a emissão de ações ordinárias e/ou ações preferenciais, sem guardar proporção entre as espécies.*

***Parágrafo Terceiro** – Dentro das hipóteses permitidas pela legislação e por este Estatuto, o Conselho de Administração pode excluir o direito de preferência dos acionistas na subscrição do aumento de capital ou reduzir o prazo para seu exercício.*

***Parágrafo Quarto** – A Companhia pode, dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração: (i) emitir bônus de subscrição; (ii) emitir debêntures conversíveis em ações; e (iii) outorgar opções de compra ou de subscrição de ações da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de acordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral."*

*"**ARTIGO 8º** – Cada ação ordinária tem as seguintes características, direitos e vantagens:*

(i) *confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;*

(ii) *participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas;*

(iii) *confere o direito de participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio;*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(iv) *confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito ao reembolso do capital, calculado pela divisão do valor do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria, após o pagamento do reembolso prioritário das ações preferenciais;*

(v) *confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito a participar do acervo remanescente; e*

(vi) *confere o direito de sua inclusão em oferta pública de aquisição de ações decorrente de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante."*

*"**ARTIGO 9º** – Cada ação preferencial tem as seguintes características, direitos e vantagens:*

(i) *confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;*

(ii) *participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas;*

(iii) *confere o direito de participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio, nas mesmas condições das ações ordinárias;*

(iv) *confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, a prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, calculado pela divisão do valor do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria;*

(v) *confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito a participar do acervo remanescente, nas mesmas condições das ações ordinárias;*

(vi) *confere o direito de sua inclusão em oferta pública de aquisição de ações decorrente de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante; e*

(vii) *será compulsoriamente e automaticamente resgatável, a qualquer tempo, por determinação da administração da Companhia, a ser deliberada em reunião do Conselho de Administração, não sendo necessária, em qualquer hipótese, a realização de nova deliberação da Assembleia Geral ou de Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais para a efetivação do resgate. Uma vez determinado o*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

*resgate pelo Conselho de Administração, caberá à Assembleia Geral determinar o valor do resgate ("Valor do Resgate"), sem que seja necessária Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais. No pagamento do Valor do Resgate, será permitida a retenção de valores para fins de pagamento de tributos, impostos, taxas e despesas para os quais, por força da legislação, a Companhia seja a responsável por realizar o recolhimento na fonte em nome e por conta do acionista. Fica estabelecido que a Companhia poderá realizar o resgate com ou sem redução do capital social, e alocar, para pagamento do Valor do Resgate, lucros disponíveis, lucros retidos em reservas de lucros, bem como a reserva de capital, nos termos da legislação aplicável. Fica estabelecido, ainda, que o conjunto de ações preferenciais de emissão da Companhia poderá ser resgatado em sua totalidade ou parcialidade; neste último caso, o resgate será realizado observadas as normas aplicáveis.*

***Parágrafo Primeiro –*** *As ações preferenciais de emissão da Companhia não poderão ser convertidas em outra espécie e/ou classe de ações de emissão da Companhia, e vice-versa."*

*"**ARTIGO 60 –** A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:*

(i) *parcela correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício será aplicada, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;*

(ii) *parcela do lucro líquido do exercício remanescente pode ser destinada à formação de reserva para contingências, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;*

(iii) *parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;*

(iv) *parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;*

(v) *do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a 10% (dez por cento) será distribuída como dividendo mínimo obrigatório;*

(vi) *do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionados nos incisos acima, se houver, parcela*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

*correspondente a até 70% (setenta por cento) pode ser aplicada na formação da reserva de lucros estatutária denominada "Reserva Especial", que tem por fim reforçar a estrutura de capital da Companhia, financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e/ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, podendo, ainda, ser destinada ao pagamento do Valor do Resgate das ações preferenciais de emissão da Companhia, até que tal reserva atinja valor equivalente a 50% da cifra do capital social;*

(vii) *parcela ou totalidade do saldo remanescente pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral; e*

(viii) *o saldo remanescente, se houver, deve ser distribuído aos acionistas como dividendo adicional.*

***Parágrafo Primeiro –*** *Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.*

***Parágrafo Segundo –*** *A Companhia tem a faculdade de não constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante registrado na reserva de capital, seja superior ao montante equivalente a 30% (trinta por cento) da cifra do capital social.*

***Parágrafo Terceiro –*** *No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.*

***Parágrafo Quarto –*** *A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo obrigatório previsto neste Artigo 60 no exercício social em que os administradores informarem, pormenorizadamente, à Assembleia Geral Ordinária, não ser ele compatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá dar parecer sobre essa informação.*

***Parágrafo Quinto –*** *O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

*especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia."*

7.4.2. Consignar que, em vista das alterações ora aprovadas, o estatuto da Companhia já refletindo as alterações indicadas no item 7.4.1 acima e considerando as renumerações e ajustes de referência aplicáveis passa a vigorar com as redações conforme constantes do **Anexo II**.

7.5. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, o aumento do capital social da Companhia no montante de até R$ 350.000.000,73 (trezentos e cinquenta milhões de reais e setenta e três centavos), com a subscrição particular de até 58.236.273 (cinquenta e oito milhões, duzentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e três) novas PNs Resgatáveis, sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R$ 344.000.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões de reais) ("Aumento de Capital").

7.5.1. *Homologação parcial.* Será admitida a homologação, pelo Conselho de Administração da Companhia, do Aumento de Capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R$ 344.000.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões de reais) ("Subscrição Mínima"), sem a necessidade de rodada de subscrição de sobras e de realizar leilão das PNs Resgatáveis remanescentes.

7.5.2. *Não abertura de rodada para subscrição de sobras.* Uma vez que os acionistas controladores da Companhia assumiram compromisso por meio do qual se comprometeram a subscrever e integralizar ao menos a Subscrição Mínima, não haverá abertura de rodada para a subscrição de sobras.

7.5.3. *Fixação do preço de emissão.* O preço de emissão de cada nova PN Resgatável será de R$ 6,01 (seis reais e um centavo), a ser integralizado à vista, em moeda corrente nacional.

7.5.4. *Critério de Fixação do Preço de Emissão.* O preço de emissão foi fixado sem diluição injustificada da participação dos atuais acionistas, com base no valor patrimonial da ação da Companhia, nos termos do art. 170, § 1º, II, da Lei das S.A.

7.5.5. *Valores máximos e mínimos do Aumento de Capital.* Tendo em vista a possibilidade de homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, a cifra do capital social da Companhia pode passar dos atuais R$ 368.005.711,90 (trezentos e sessenta e oito milhões, cinco mil, setecentos e onze reais e noventa centavos) (considerando

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

aumentos realizados dentro do limite do capital autorizado) para, no mínimo, R$ 712.005.711,90 (setecentos e doze milhões, cinco mil, setecentos e onze reais e noventa centavos) e, no máximo, até R$ 718.005.712,63 (setecentos e dezoito milhões, cinco mil, setecentos e doze reais e sessenta e três centavos).

7.5.6. *Destinação do Preço de Emissão.* A totalidade do preço de emissão das PNs Resgatáveis será destinada ao capital social da Companhia. Nenhum valor será utilizado para a formação da reserva de capital da Companhia.

7.5.7. *Integralização.* Observados os procedimentos operacionais detalhados em aviso a ser oportunamente divulgado pela Companhia, as ações subscritas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

7.5.8. *Direitos das PNs Resgatáveis*. As PNs Resgatáveis a serem emitidas no Aumento de Capital terão as características enumeradas no item 7.2.1.

7.5.9. *Direito de Preferência.* Nos termos do artigo 171 da Lei das S.A., considerando a subscrição máxima e a atual composição acionária da Companhia, cada ação ordinária existente dará ao seu titular o direito de subscrever até, aproximadamente, 0,44 novas PNs Resgatáveis.

7.5.10. *Data-base do direito de preferência*. O direito de preferência na subscrição das novas PNs Resgatáveis será atribuído aos titulares de ações da Companhia conforme participações registradas na Itaú Corretora, instituição responsável pela escrituração de ações da Companhia, na presente data.

7.5.11. *Cessão do direito de preferência na subscrição.* Observados os procedimentos a serem detalhados no aviso aos acionstas a ser divulgado pela Companhia, o direito de preferência para a subscrição das ações objeto do Aumento de Capital poderá ser livremente cedido a terceiros, nos termos do art. 171, § 6º, da Lei das S.A.

7.5.12. *Prazo para exercício do direito de preferência*. O direito de preferência deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados da presente data.

7.5.13. *Procedimento para exercício do direito de preferência.* Os procedimentos para exercício do direito de preferência serão detalhados no aviso aos acionistas a ser divulgado pela Companhia.

7.5.14. *Subscrição condicional.* Em razão da possibilidade de homologação do Aumento de Capital parcialmente subscrito, quando firmarem os boletins de subscrição, os subscritores poderão, no ato da subscrição, condicionar a subscrição da quantidade

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

de novas ações que lhe cabe: (a) a que haja a subscrição da Subscrição Máxima; ou (b) a que haja a subscrição em valor não inferior à Subscrição Mínima, devendo indicar, nesta última hipótese, se deseja receber: (1) a totalidade das novas ações por ele subscritas, observada a subscrição permitida nos termos da lei considerando a respectiva participação detida; ou (2) a quantidade equivalente ao mínimo necessário para manter sua participação no capital social, desde que montante suficiente para tanto tenha sido subscrito quando firmado o boletim de subscrição. Nesse caso, haverá o cancelamento do saldo de ações remanescentes e a devolução do respectivo valor subscrito sobre o saldo cancelado. Na falta de manifestação expressa, presumir-se-á o interesse do subscritor em receber a totalidade das ações por ele subscritas.

7.5.15. *Decisão Definitiva*. Em qualquer hipótese, a opção do acionista e subscritores em relação ao Aumento de Capital será definitiva e irreversível, não sendo possível alterá-la posteriormente. Uma vez que os subscritores terão a possibilidade de, no ato de celebração do boletim de subscrição, condicionar sua subscrição às hipóteses descritas acima, não haverá prazo final para revisão de investimento, de forma que os subscritores deverão manifestar sua decisão antecipadamente no ato da subscrição.

7.5.16. *Frações de ações*. As frações de ações decorrentes do exercício do direito de preferência serão desconsideradas.

7.5.17. *Homologação do Aumento de Capital*. Depois da consumação do prazo para exercício do direito de preferência, constatada a Subscrição Mínima, será admitida a convocação de reunião do Conselho de Administração para homologar o Aumento de Capital parcialmente subscrito, ocasião em que será proposta a reforma do artigo 5º do estatuto social da Companhia para contemplar a nova cifra do capital social e o número de ações depois do Aumento de Capital.

7.5.18. *Definição dos procedimentos pela Administração*. Os administradores fixarão, por meio de divulgação de aviso aos acionistas, os procedimentos específicos para exercício do direito de preferência, subscrição e integralização do Aumento de Capital em conformidade com as orientações da Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira responsável pela escrituração das ações de emissão da Companhia, tendo em vista a preservação dos direitos dos acionistas e a maior eficiência do processo de Aumento de Capital. Desde que resguardados os direitos dos acionistas e assegurada a ampla divulgação por meio de aviso aos acionistas, os administradores poderão modificar os procedimentos ora aprovados relativos ao Aumento de Capital, incluindo os termos iniciais e finais dos prazos para manifestação e exercício de direitos dos acionistas, sempre respeitado os prazos mínimos previstos na Lei das S.A.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

7.6. Aprovar, conforme votos registrados no mapa de votação constante do **Anexo I**, a consolidação do estatuto social.

7.6.1. Consignar que, com a consolidação do estatuto social, o estatuto social passará a vigorar conforme redação constante do **Anexo II**, já considerando as alterações anteriormente aprovadas.

**8.** **DOCUMENTOS:** Não houve apresentação de documentos e manifestações de voto apresentados por escrito pelos acionistas.

**9.** **ENCERRAMENTO:** Não havendo nada mais a tratar, foi declarada encerrada a Assembleia e suspensos os trabalhos para a lavratura da presente ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, e autorizada a sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do art. 130, §§ 1º e 2º, da Lei das S.A., que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes.

Bauru/SP, 3 de novembro de 2025.

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.*
*Assinaturas seguem na próxima página.]*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

*[Página de assinaturas da ata da Assembleia Geral Extraordinária da Pacaembu Construtora S.A., realizada em 3 de novembro de 2025, às 14h.]*

**Mesa:**



**Julia Helena de Almeida Honda**
Presidente



**Victor Vasconcelos Miranda**
Secretário

**Representante da Administração**



**Leonardo Massa**
Diretor Administrativo Financeiro e
de Relações com Investidores

**Acionistas Presentes:**

Ana Carolina Pires De Souza Prieto; Ana Maria De Figueiredo Martins; Breno Mendes Vilela; Daniel Barros Rocha; Daniel Furuyama; Davi Pazeto Sebastiao; Eduardo Henrique Da Silva; Eduardo Robson Raineri De Almeida; Felipe Pinheiro Gontijo; Fernanda Juliana Pera Barbosa Correa; Fernando Bassan De Almeida; Fernando Battalini Ximenes; Fernando Lucas Marcal Cardoso; Frederico De Almeida Escobar; Igor Fernandes; Jose Stucki Junior; Julia Helena De Almeida Honda; Leonardo De Almeida Massa; Marcelo Machado Gonzaga Ferreira; Marco Cury Margutti; Marcos Mulatti Magri; Mario Cassapulas; Nathalia Caroline Correia Garcia; Robson Fernandes Santos; Robson Martins De Miranda; Solange Regina Rossetto; Thiago Raymundo Rosa; Victor Bassan De Almeida; Victor Vasconcelos Miranda; Wilson De Almeida Junior.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 96.298.013/0001-68

NIRE 35.300.516.192 | Código CVM n.º 02514-3

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2025**

**ANEXO I**

**Mapa de Votação**

| Item | Matéria | Quantidade de Votos | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Aprovar | Rejeitar | Abster-se | Total |
| 1. | A distribuição de dividendos. | 129.961.845 | 0 | 0 | **129.961.845** |
| 2. | A criação de ações preferenciais nominativas, escriturais, sem valor nominal e resgatáveis ("PNs Resgatáveis"). | 129.961.845 | 0 | 0 | **129.961.845** |
| 3. | A redução do dividendo obrigatório. | 129.959.845 | 0 | 2.000 | **129.959.845** |
| 4. | A alteração do estatuto social para: (a) refletir a criação das PNs Resgatáveis, incluindo a possibilidade de emissão das PNs regatáveis, características, direitos e vantagens das novas ações; (b) ajustar a cifra do capital social e número de ações representativas do capital social, de forma a refletir aumentos realizados dentro do limite do capital autorizado; (c) ajustar as regras do aumento de capital dentro do limite do capital autorizado; (d) ajustar as características, direitos e vantagens das ações ordinárias; (e) ajustar a finalidade da | 129.961.845 | 0 | 0 | **129.961.845** |

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Reserva Especial; (f) refletir a redução do dividendo obrigatório; e (g) incluir e renumerar dispositivos, bem como adequar as referências cruzadas. | | | | |
| 5. | O aumento do capital Social da Companhia no montante de até R$ 350.000.000,73 (trezentos e cinquenta milhões de reais e setenta e três centavos), com a subscrição particular de até 58.236.273 (cinquenta e oito milhões, duzentos e trinta e seis mil, duzentos e setenta e três) novas PNs Resgatáveis, sendo admitida a homologação do aumento de capital parcialmente subscrito, desde que sejam subscritas novas ações correspondendo a um aumento mínimo de R$ 344.000.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões de reais). | 129.961.845 | 0 | 0 | **129.961.845** |
| 6. | A consolidação do estatuto social. | 129.961.845 | 0 | 0 | **129.961.845** |

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 96.298.013/0001-68

NIRE 35.300.516.192 | Código CVM n.º 02514-3

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2025**

**ANEXO II**

**Estatuto Social**

*Documento segue na próxima página.*

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ n.º 96.298.013/0001-68

NIRE 35.300.516.192

# ESTATUTO SOCIAL

*Consolidado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de novembro de 2025.*

## CAPÍTULO I
## DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO E OBJETO

**ARTIGO 1º –** A **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelas disposições contidas no presente estatuto social ("Estatuto") e pelas disposições regulamentares e legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

**Parágrafo Único –** Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

**ARTIGO 2º –** A Companhia tem sede e foro na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, podendo abrir, transferir e encerrar filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos no Brasil e no exterior mediante deliberação da Diretoria.

**ARTIGO 3º –** A Companhia tem por objeto social:

b) desenvolvimento e realização de empreendimentos imobiliários, loteamentos e incorporações imobiliárias de imóveis próprios ou de terceiros;

c) compra e venda de imóveis próprios;

d) desenhos técnicos, aprovações de projetos, administração e fiscalização de obras, construção civil por conta própria ou para terceiros, e outras atividades necessárias para execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia ou de mesma natureza; e

e) participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**ARTIGO 4º –** O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

## CAPÍTULO II
## CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

**ARTIGO 5º –** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 367.500.551,90 (trezentos e sessenta e sete milhões, quinhentos mil, quinhentos e cinquenta e um reais e noventa centavos), dividido em 130.180.845 (cento e trinta milhões, cento e oitenta mil, oitocentos e quarenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas sem valor nominal, podendo a Companhia emitir ações preferenciais, nos termos deste Estatuto.

**ARTIGO 6º –** A Companhia fica autorizada a aumentar seu capital social independentemente de reforma estatutária, até o limite de 980.000.000 (novecentos e oitenta milhões) de ações, mediante deliberação do Conselho de Administração.

**Parágrafo Primeiro –** O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações, ou por meio de capitalização de lucros ou reservas com ou sem a emissão de novas ações.

**Parágrafo Segundo -** Os aumentos de capital poderão ser efetuados com a emissão de ações ordinárias e/ou ações preferenciais, sem guardar proporção entre as espécies.

**Parágrafo Terceiro –** Dentro das hipóteses permitidas pela legislação e por este Estatuto, o Conselho de Administração pode excluir o direito de preferência dos acionistas na subscrição do aumento de capital ou reduzir o prazo para seu exercício.

**Parágrafo Quarto –** A Companhia pode, dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração: (i) emitir bônus de subscrição; (ii) emitir debêntures conversíveis em ações; e (iii) outorgar opções de compra ou de subscrição de ações da Companhia em favor dos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente, de acordo com plano que venha a ser aprovado pela Assembleia Geral.

**ARTIGO 7º –** O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para a subscrição de novas ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição.

**Parágrafo Primeiro –** A emissão de ações, de debêntures conversíveis em ações e

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

de bônus de subscrição pode ser realizada com exclusão do direito de preferência ou com redução do prazo para exercício desse direito, desde que a colocação seja feita por meio de: (i) venda em bolsa de valores; (ii) subscrição pública; (iii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 e 263 da Lei das S.A.; ou (iv) outras hipóteses previstas em lei.

**Parágrafo Segundo –** O acionista não tem direito de preferência: (i) na conversão em ações de debêntures conversíveis em ações; (ii) na conversão em ações de bônus de subscrição; e (iii) na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

**ARTIGO 8º –** Cada ação ordinária tem as seguintes características, direitos e vantagens:

(i) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;

(ii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas;

(iii) confere o direito de participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio;

(iv) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito ao reembolso do capital, calculado pela divisão do valor do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria, após o pagamento do reembolso prioritário das ações preferenciais;

(v) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito a participar do acervo remanescente; e

(vi) confere o direito de sua inclusão em oferta pública de aquisição de ações decorrente de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante.

**ARTIGO 9º –** Cada ação preferencial tem as seguintes características, direitos e vantagens:

(i) confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral;

(ii) participa nos aumentos de capital da Companhia realizados mediante capitalização de lucros ou reservas;

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(iii) confere o direito de participar do lucro distribuído a título de dividendo e/ou de juros sobre capital próprio, nas mesmas condições das ações ordinárias;

(iv) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, a prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, calculado pela divisão do valor do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria;

(v) confere, em caso de liquidação do patrimônio da Companhia, o direito a participar do acervo remanescente, nas mesmas condições das ações ordinárias;

(vi) confere o direito de sua inclusão em oferta pública de aquisição de ações decorrente de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante; e

(vii) será compulsoriamente e automaticamente resgatável, a qualquer tempo, por determinação da administração da Companhia, a ser deliberada em reunião do Conselho de Administração, não sendo necessária, em qualquer hipótese, a realização de nova deliberação da Assembleia Geral ou de Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais para a efetivação do resgate. Uma vez determinado o resgate pelo Conselho de Administração, caberá à Assembleia Geral determinar o valor do resgate ("Valor do Resgate"), sem que seja necessária Assembleia Especial de acionistas titulares das ações preferenciais. No pagamento do Valor do Resgate, será permitida a retenção de valores para fins de pagamento de tributos, impostos, taxas e despesas para os quais, por força da legislação, a Companhia seja a responsável por realizar o recolhimento na fonte em nome e por conta do acionista. Fica estabelecido que a Companhia poderá realizar o resgate com ou sem redução do capital social, e alocar, para pagamento do Valor do Resgate, lucros disponíveis, lucros retidos em reservas de lucros, bem como a reserva de capital, nos termos da legislação aplicável. Fica estabelecido, ainda, que o conjunto de ações preferenciais de emissão da Companhia poderá ser resgatado em sua totalidade ou parcialidade; neste último caso, o resgate será realizado observadas as normas aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro –** As ações preferenciais de emissão da Companhia não poderão ser convertidas em outra espécie e/ou classe de ações de emissão da Companhia, e vice-versa.

**ARTIGO 10 –** As ações da Companhia são escrituradas em contas individualizadas, abertas em nome de seus titulares em livros de registro informatizados mantidos por instituição

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

financeira contratada pela Companhia e devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de ações pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

**Parágrafo Primeiro –** A ação é indivisível em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos por ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio ou da comunhão.

**Parágrafo Segundo –** A transferência da ação escritural opera-se pelo lançamento efetuado pela instituição prestadora dos serviços de escrituração, a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, à vista de ordem escrita do alienante, ou de autorização ou ordem judicial, em documento hábil que ficará em poder da instituição.

**Parágrafo Terceiro –** A instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações pode cobrar do acionista o custo do serviço de transferência da titularidade de ação escritural, observadas as normas fixadas pela CVM.

**ARTIGO 11 –** É vedada a emissão de partes beneficiárias pela Companhia.

**ARTIGO 12 –** O valor de reembolso devido aos acionistas dissidentes que exercerem o direito de retirada nas hipóteses previstas na Lei das S.A. é determinado pela divisão do valor do patrimônio líquido, conforme apurado nas últimas demonstrações financeiras individuais aprovadas pela Assembleia Geral, pelo número total de ações de emissão da Companhia.

## CAPÍTULO III
## ASSEMBLEIAS GERAIS

**ARTIGO 13 –** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social para examinar, discutir e votar os assuntos previstos no art. 132 da Lei das S.A. e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando os interesses sociais assim exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto ou da legislação aplicável demandarem deliberação dos acionistas.

**ARTIGO 14 –** Compete ao Conselho de Administração, por meio do seu Presidente, por iniciativa própria ou mediante solicitação de qualquer acionista, desde que representando no mínimo 5% (cinco por cento) do Capital Social, convocar a Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro –** A Assembleia Geral também pode ser convocada, nas hipóteses previstas na Lei das S.A., pelos acionistas e pelo Conselho Fiscal.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Segundo –** As convocações deverão indicar, além do local, data e hora da Assembleia Geral, a ordem do dia detalhada, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia Geral ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas.

**ARTIGO 15 –** Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instala-se:

(i) em primeira convocação, com a presença de acionistas titulares de ações representativas de, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações na respectiva assembleia; e

(ii) em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de qualquer número de ações na respectiva assembleia.

**ARTIGO 16 –** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral deve ser realizada na sede da Companhia.

**Parágrafo Único –** Quando, excepcionalmente, a Assembleia Geral for realizada fora da sede da Companhia, os anúncios de convocação devem indicar, com clareza, o lugar da reunião, sendo vedada a realização da Assembleia Geral fora do Município onde se localiza a sede da Companhia.

**ARTIGO 17 –** Somente o acionista, por si ou por seu representante, pode comparecer à Assembleia Geral, permitindo-se a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro –** Para ser admitido na Assembleia Geral, o acionista, ou seu representante legal, deve apresentar documento hábil de sua identidade.

**Parágrafo Segundo –** O anúncio de convocação da Assembleia Geral pode solicitar, para melhor organização dos trabalhos, o depósito na Companhia de cópia dos documentos mencionados neste Artigo com até 3 (três) dias úteis de antecedência da data da Assembleia Geral.

**ARTIGO 18 –** A mesa da Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem ele indicar, ou, na ausência de indicação, por indivíduo escolhido pela maioria de votos dos acionistas presentes. O Presidente do Conselho de Administração deve designar o secretário.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**ARTIGO 19 –** A Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, delibera por maioria absoluta de votos validamente proferidos, não se computando as abstenções.

**ARTIGO 20 –** Os trabalhos e deliberações da Assembleia Geral devem ser documentados em ata, lavrada em livro próprio, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes.

**Parágrafo Primeiro –** A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas.

**Parágrafo Segundo –** Os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral devem ser numeradas seguidamente, autenticadas pela mesa e ser arquivadas na Companhia. A mesa, a pedido de acionista interessado, deve autenticar exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

**ARTIGO 21 –** Sem prejuízo das matérias previstas na Lei das S.A., compete à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) reforma do Estatuto Social da Companhia;

(ii) instalação do Conselho Fiscal da Companhia;

(iii) contas dos administradores e demonstrações financeiras;

(iv) destinação do lucro do exercício;

(v) remuneração global anual dos administradores;

(vi) resgate ou amortização de ações, observada a regulamentação em vigor;

(vii) cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia;

(viii) aumento do capital social da Companhia em valor superior ao limite do capital autorizado estabelecido neste Estatuto, em espécie ou bens ou direitos, incluindo a respectiva avaliação dos referidos bens ou direitos com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

(ix) redução do capital social da Companhia;

(x) transformação da Companhia em outro tipo societário, fusão, cisão,

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia;

(xi) eleição e destituição, a qualquer tempo, dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando aplicável;

(xii) dissolução, liquidação e extinção da Companhia;

(xiii) eleição e destituição do liquidante e aprovação das contas do liquidante;

(xiv) autorização para os administradores pedirem falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;

(xv) criação e alteração de planos de remuneração baseados em ações;

(xvi) distribuição a título de participação nos lucros aos administradores e empregados, nos termos do Artigo 60 deste Estatuto;

(xvii) participação em grupo de sociedades, conforme definido pelo art. 265 da Lei das S.A.; e

(xviii) dispensa de realização de oferta pública de aquisição como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado, observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

**Parágrafo Único –** A deliberação a que se refere o item (xviii) deste Artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à assembleia, não se computando os votos em branco. Se instalada em primeira convocação, a assembleia deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

## CAPÍTULO IV
## ADMINISTRAÇÃO

**ARTIGO 22 –** A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com poderes conferidos pela lei aplicável e por este Estatuto.

**Parágrafo Único –** Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente, ou de principal executivo da Companhia, não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, salvo na hipótese de vacância, observadas, nesse

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

caso, as determinações do Regulamento do Novo Mercado.

**ARTIGO 23 –** O administrador fica dispensado de apresentar garantia em favor da Companhia para assegurar atos de gestão.

**ARTIGO 24 –** O administrador é investido no seu cargo mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no livro de Atas das Reuniões da Diretoria, conforme o caso, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 65.

**ARTIGO 25 –** O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração ou da Diretoria se estende até a investidura dos novos administradores eleitos.

**Parágrafo Único –** O substituto eleito para preencher cargo vago deve completar o prazo de mandato remanescente do administrador substituído.

**ARTIGO 26 –** Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria farão jus à remuneração anual global que for aprovada pela Assembleia Geral, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição dessa remuneração entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

## CAPÍTULO V
## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**ARTIGO 27 –** O Conselho de Administração da Companhia é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes ou não no país, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo Primeiro –** No mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, dos membros do Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

**Parágrafo Segundo –** Quando em decorrência do cálculo do percentual referido no Parágrafo Primeiro acima, o resultado gerar número fracionário de conselheiros, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**ARTIGO 28 –** O Conselho de Administração terá um Presidente e um Presidente

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

Executivo, eleitos, dentre os conselheiros com mandato vigente, pela maioria absoluta dos presentes na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a eleição de seus membros ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naquele cargo.

**Parágrafo Primeiro –** Compete ao Presidente do Conselho de Administração convocar, instalar e presidir as Assembleias Gerais, convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração, proferir voto de qualidade nas deliberações do Conselho de Administração, no caso de empate na votação, e exercer outras atribuições e funções especificadas ou atribuídas pelo regimento interno do Conselho de Administração.

**Parágrafo Segundo –** Compete ao Presidente Executivo do Conselho de Administração:

(i) exercer todas as funções do Presidente do Conselho de Administração na ausência deste;

(ii) manter e desenvolver relações institucionais da Companhia com entidades e autoridades com o objetivo de promover e resguardar os interesses da Companhia;

(iii) propor aos demais membros do Conselho de Administração, ouvidos os comitês, o orçamento anual do Conselho de Administração, a ser submetido à deliberação na Assembleia Geral Ordinária;

(iv) atuar como porta-voz do Conselho de Administração junto à Diretoria da Companhia, bem como perante entidades do setor, entes públicos e mercado financeiro no geral, podendo se pronunciar sobre os assuntos institucionais da Companhia e demais temas relativos ao Mercado Imobiliário, Programas Habitacionais, respeitadas as disposições da Política de Divulgação de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia;

(v) propor ritos e práticas de governança, cadência e níveis de interação entre os comitês consultivos e executivos de apoio ao Conselho de Administração, Diretoria e os acionistas da Companhia;

(vi) manter e promover o bom relacionamento com acionistas da Companhia, com coordenação com o Diretor de Relações com Investidores; e

(vii) supervisionar a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral e execução da estratégia de médio e longo prazo da Companhia, conforme objetivos e interesses da Companhia estabelecidos pelos acionistas e pelo Conselho

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

de Administração.

**ARTIGO 29 –** O Conselho de Administração se reunirá, ordinariamente, no mínimo 8 (oito) vezes ao ano, nas datas previamente fixadas em calendário anual proposto pelo Presidente do Conselho de Administração e aprovado pelos demais membros do Conselho de Administração e, extraordinariamente, sempre que for oportuno ou necessário.

**Parágrafo Primeiro –** As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, pelo Presidente Executivo, ou ainda, por 2 (dois) conselheiros em conjunto, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data da reunião, por comunicação escrita determinando o local, data, horário e a ordem do dia, acompanhada de todos os documentos relacionados às deliberações a serem tomadas.

**Parágrafo Segundo –** Fica dispensada a convocação por escrito sempre que comparecerem à reunião todos os conselheiros.

**Parágrafo Terceiro –** A reunião do Conselho de Administração deve ocorrer na sede ou em filial da Companhia, conforme detalhado no comunicado de convocação.

**Parágrafo Quarto –** É facultado ao conselheiro participar da reunião do Conselho de Administração de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação clara dos participantes e sua interação em tempo real.

**Parágrafo Quinto –** Será considerado presente à reunião do Conselho de Administração o conselheiro que (i) comparecer pessoalmente; (ii) nomear qualquer outro conselheiro para votar em tal reunião, desde que a respectiva manifestação de voto seja entregue ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação; (iii) enviar seu voto por escrito ao Presidente do Conselho de Administração antes da sua instalação, via meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento, como, por exemplo, telegrama, carta registrada, fax, correio eletrônico (e-mail), ou carta entregue em mãos (i.e. protocolada); ou (iv) participar das reuniões remotamente, desde que todos os participantes possam ser claramente identificados, caso em que a reunião será considerada realizada no local onde estiver o presidente da reunião.

**Parágrafo Sexto –** Uma declaração devidamente assinada do voto proferido por qualquer conselheiro que participar remotamente de reunião do Conselho de Administração deverá ser enviada ao Presidente do Conselho de Administração via

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

meio idôneo que possibilite a comprovação de recebimento, como, por exemplo, telegrama, carta registrada, fax, correio eletrônico (e-mail), ou carta entregue em mãos (i.e, protocolada), na data da reunião, logo após seu término, para o devido registro e arquivamento da Companhia. Uma vez recebida a declaração, o Presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do referido conselheiro.

**Parágrafo Sétimo –** A reunião do Conselho de Administração somente pode ser instalada, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros em exercício.

**Parágrafo Oitavo –** Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração.

**Parágrafo Nono –** A reunião do Conselho de Administração é presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por quem ele indicar.

**Parágrafo Décimo –** O Conselho de Administração delibera pela maioria absoluta dos votos proferidos, não computadas as abstenções. No caso de empate, cabe ao Presidente do Conselho de Administração o voto de desempate.

**Parágrafo Décimo Primeiro –** As deliberações do Conselho de Administração devem ser registradas em ata lavrada no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos deverão ser registrados na Junta Comercial e publicados.

**ARTIGO 30 –** O conselheiro deve se abster de participar de qualquer reunião, discussão ou votação sobre assunto com relação ao qual tenha interesse conflitante com a Companhia, que possa beneficiá-lo de maneira particular.

**ARTIGO 31 –** Nos casos de impedimento ou ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente do Conselho de Administração serão exercidas pelo Presidente Executivo do Conselho de Administração. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Presidente Executivo do Conselho de Administração, tais atribuições serão realizadas por qualquer outro conselheiro indicado pela maioria dos membros do Conselho de Administração, salvo se houver indicação prévia pelo Presidente do Conselho de Administração.

**Parágrafo Único –** No caso de ausência ou impedimento temporário de um membro do Conselho de Administração, o Conselho de Administração funcionará

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

com os demais membros, respeitado o número mínimo de membros previsto no Artigo 27 acima ou o conselheiro temporariamente impedido ou ausente poderá nomear formalmente outro membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração e exercer suas funções durante esse período.

**ARTIGO 32 –** Havendo vacância do cargo de Presidente ou do Presidente Executivo do Conselho de Administração ou de qualquer outro membro do Conselho de Administração, será convocada reunião do Conselho de Administração da Companhia para deliberar a respeito da eleição do substituto, que completará o prazo de gestão do conselheiro substituído.

**Parágrafo Primeiro –** No caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

**Parágrafo Segundo –** Em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar a Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

**ARTIGO 33 –** Compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;

(iii) manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia;

(iv) aprovar o plano de negócios ("Plano de Negócios") e o orçamento anual da Companhia, bem como eventuais alterações;

(v) deliberar sobre a outorga, dentro do limite de capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, ações ou opção de compra de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, estabelecendo suas condições e beneficiários;

(vi) deliberar sobre a alienação, transferência, locação, oneração, aquisição ou

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

disposição, a qualquer título, incluindo a conferência ao capital de outra sociedade, pela Companhia ou controladas diretas ou indiretas da Companhia, de bens imóveis ou ativos da Companhia em montante superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em uma única operação ou em uma série de operações sucessivas em um período de 12 (doze) meses, exceto se (i) já tiverem sido contempladas no Plano de Negócios aprovados pelo Conselho de Administração ou em Projetos Imobiliários aprovados pela Diretoria; ou (ii) se realizadas entre a Companhia e uma controlada ou entre quaisquer de suas controladas, observada a Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(vii) autorizar a participação da Companhia em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, bem como sua participação em consórcio, parcerias, acordos de associação e/ou acordos de acionistas e a constituição de sociedades, no Brasil ou no exterior, pela Companhia, exceto em caso de participação em sociedades ou constituição de sociedades que tenham por atividade o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;

(viii) fixar o limite de endividamento da Companhia;

(ix) autorizar a concessão, contratação ou aditamento, pela Companhia ou por qualquer de suas controladas, de empréstimos, financiamentos ou outras formas de obrigações, incluindo seguros para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em um período de 12 (doze) meses, exceto se já tiverem sido contemplados no Plano de Negócios aprovado pelo Conselho de Administração ou nos Projetos Imobiliários aprovados pela Diretoria;

(x) autorizar a concessão, pela Companhia ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, cujo valor individual ou em uma série de operações relacionadas seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em um período de 12 (doze) meses, exceto se (a) já tiverem sido contemplados no Plano de Negócios aprovados pelo Conselho de Administração ou nos Projetos Imobiliários aprovados pela Diretoria; (b) relacionadas à concessão de financiamento de apoio à produção; ou (c) em favor de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia;

(xi) autorizar a celebração de transação entre Partes Relacionadas, observado o disposto em Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

(xii) eleger e destituir, a qualquer tempo os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto neste Estatuto;

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(xiii) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

(xiv) fixar o voto a ser dado pelo representante da Companhia nas Assembleias Gerais e reuniões de sociedades em que participe, direta ou indiretamente, como sócia ou acionista com relação às matérias previstas nos Artigos 21 e 33 deste Estatuto;

(xv) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício;

(xvi) declarar dividendos, inclusive em bens, ou juros sobre capital próprio com base no lucro líquido do exercício em curso ou em reservas de lucros existentes;

(xvii) autorizar a negociação da Companhia com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados às ações de emissão da Companhia, observada a legislação aplicável;

(xviii) deliberar sobre proposta de grupamento ou desdobramento de ações;

(xix) deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem emissão de novas ações;

(xx) deliberar sobre a criação, extinção e funcionamento de comitês de assessoramento do Conselho de Administração, elegendo e destituindo, a qualquer tempo, os respectivos membros e estabelecendo os regimentos de funcionamento, conforme o caso;

(xxi) deliberar sobre a emissão, dentro do limite do capital autorizado, de ações, de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição;

(xxii) deliberar sobre a emissão, para colocação privada ou por meio de oferta pública de distribuição, de notas promissórias e debêntures não conversíveis em ações;

(xxiii) organizar seu funcionamento, por meio de regras próprias consubstanciadas em regimento interno aprovado e modificado pelo próprio Conselho de Administração;

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(xxiv) estabelecer e alterar as políticas, código de conduta e regimentos da Companhia, conforme exigidas pela regulamentação aplicável;

(xxv) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, no qual se manifestará, ao menos (i) sobre a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; e

(xxvi) avocar e decidir sobre qualquer matéria ou assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria.

**Parágrafo Único –** Os valores indicados neste Artigo serão corrigidos, anualmente (ou na menor periodicidade permitida por lei), com base na variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas ou outro que vier a substituí-lo, a contar da data de aprovação deste Estatuto pela Assembleia Geral.

## COMITÊ DE AUDITORIA

**ARTIGO 34 –** O Comitê de Auditoria ("Comitê") é órgão colegiado, de funcionamento permanente, vinculado diretamente ao Conselho de Administração, e tem por finalidade assessorá-lo no monitoramento e controle de qualidade das demonstrações e informações financeiras, no gerenciamento de riscos e nos controles internos da Companhia.

**Parágrafo Primeiro –** O Comitê possuirá regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, que deverá descrever detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais.

**Parágrafo Segundo –** O Comitê será composto por 3 (três) membros devendo ter em sua composição: (i) ao menos 1 (um) membro independente do Conselho de Administração, de acordo com os critérios de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3"); e (ii) ao menos 1 (um) membro com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável ("Especialista Financeiro"). As características elencadas nesta Cláusula poderão ser acumuladas por um mesmo Membro.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Terceiro –** O Comitê de Auditoria possuirá coordenador, cujas atividades devem estar definidas em seu regimento interno.

**Parágrafo Quarto –** É vedada a participação, como membro do comitê, de seus diretores, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

**Parágrafo Quinto –** Os membros serão eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. A eleição dos membros a cada mandato deverá ocorrer na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer depois da realização da Assembleia Geral da Companhia que eleger o Conselho.

**Parágrafo Sexto –** O Comitê terá autonomia operacional e orçamento próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com o funcionamento do Comitê e, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração, anualmente oi por projeto, para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo das atividades do Comitê, incluindo a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

**Parágrafo Sétimo –** Cabe ao Comitê, sem prejuízo das demais atribuições previstas na regulamentação aplicável e nas políticas internas da Companhia ou atribuições adicionais que venham a ser outorgadas pelo Conselho de Administração:

(i) Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(ii) Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

(iii) Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(iv) Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;

(v) Avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas;

(vi) Receber e tratar informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

prestador e da confidencialidade da informação;

(vii) Acompanhar e supervisionar a gestão de riscos, observada a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia; e

(viii) Elaborar relatório anual resumido do Comitê contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho da Companhia.

**Parágrafo Oitavo –** Sem prejuízo do disposto acima, o exercício das atividades, competências e responsabilidades dos membros do Comitê, bem como seu Regimento Interno deverão observar as regras previstas na Resolução CVM n.º 23, de 25 de fevereiro de 2021, ou eventual norma que venha a substitui-la.

**Parágrafo Nono –** No âmbito de atuação do Comitê, suas atribuições serão observadas também em relação às controladas (sociedades nas quais a Companhia, diretamente ou por meio de outras sociedades controladas, seja titular de direitos de sócia que lhe assegurem o poder de controle) da Companhia, observada a legislação aplicável.

**Parágrafo Décimo –** As reuniões ordinárias do Comitê serão realizadas, no mínimo, trimestralmente, de acordo com o calendário anual aprovado pelo Comitê e, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação realizada pelo Coordenador ou por quaisquer 2 (dois) membros.

## CAPÍTULO VI
## DIRETORIA

**ARTIGO 35 –** A Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 10 (dez) Diretores, todos pessoas físicas, residentes e domiciliados no Brasil, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo Único –** Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

**ARTIGO 36 –** A Diretoria é composta pelos seguintes cargos: 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Engenharia, 1 (um) Diretor Administrativo e Financeiro, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor Comercial, 1 (um) Diretor de Negócios, 1 (um) Diretor Jurídico, 01 (um) Diretor de Planejamento e os demais Diretores sem designação específica, todos profissionais com comprovada qualificação e experiência nas

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

suas respectivas áreas de atuação.

**Parágrafo Único –** Desde que respeitado o mínimo de 5 (cinco) membros na Diretoria, é permitida a cumulação de cargos por uma mesma pessoa.

**ARTIGO 37 –** No caso de impedimento ou ausência temporárias do Diretor Presidente, suas funções serão exercidas por outro membro da Diretoria indicado pelo Diretor Presidente, ou na impossibilidade dessa indicação, pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único –** Em casos de ausência ou impedimento temporário de qualquer Diretor que não o Diretor Presidente, caberá ao Diretor Presidente indicar um Diretor substituto que cumulará suas atribuições com as do Diretor substituído, observado que qualquer ausência ou impedimento por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias dependerá de autorização do Conselho de Administração, sob pena de declarar-se definitivamente vacante o cargo do Diretor ausente ou impedido.

**ARTIGO 38 –** Havendo vacância do cargo de Diretor Presidente será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo. No caso de vacância dos demais cargos da Diretoria poderá o Diretor Presidente assumir as atividades provisoriamente ou indicar um Diretor substituto que cumulará suas atribuições com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de 45 (quarenta e cinco) dias, no máximo, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

**Parágrafo Único –** No caso da vacância dos demais cargos da Diretoria, poderá o Diretor Presidente deliberar pela assunção das atividades da Diretoria vacante, sem a necessidade de eleição do substituto, caso em que as atribuições e competências da Diretoria vacante serão assumidas pelo próprio Diretor Presidente. Essa decisão deverá ser submetida ao Conselho de Administração da Companhia para ratificação. Em não sendo ratificada, deverá ser convocada reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que complementará o mandato do diretor substituído.

**ARTIGO 39 –** A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, sendo que compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(ii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(iii) apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, as demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas;

(iv) deliberar sobre a abertura, transferência e encerramento de filiais, agências, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos no Brasil e no exterior;

(v) aprovar os Projetos Imobiliários da Companhia, bem como eventuais alterações;

(vi) deliberar sobre as matérias previstas nos itens (vi), (ix) e (x) do Artigo 33 acima, quando os montantes envolvidos nas respectivas transações forem iguais ou inferiores a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em uma única operação ou em uma série de operações sucessivas em um período de 12 (doze) meses, observadas, conforme aplicável, as exceções previstas em referidos itens do Artigo 33;

(vii) deliberar sobre a alienação, transferência, locação, oneração, aquisição ou disposição, a qualquer título, incluindo a conferência ao capital, de imóveis ou ativos entre a Companhia e controlada ou entre quaisquer controladas diretas ou indiretas da Companhia;

(viii) autorizar a participação da Companhia, como sócia ou acionista, ou a constituição de sociedades, no Brasil ou no exterior, que tenham por atividade o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e

(ix) aprovar a concessão de fianças às sociedades empresárias em que a Companhia seja sócia majoritária para fins de assegurar o cumprimento das obrigações financeiras junto à Caixa Econômica Federal ("CEF") ou qualquer outro agente financeiro nos contratos de financiamento para apoio à produção firmados, limitada ao valor de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) por sociedade.

**ARTIGO 40 –** As reuniões de Diretoria serão convocadas por escrito, pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas. O anúncio de convocação deverá especificar o local, hora, data e a ordem do dia da reunião.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Primeiro –** Serão consideradas regularmente convocadas as reuniões da Diretoria a que comparecerem todos os Diretores.

**Parágrafo Segundo –** É facultado ao Diretor participar da reunião da Diretoria de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação em tempo real.

**Parágrafo Terceiro –** As Reuniões de Diretoria instalar-se-ão com a presença de, no mínimo, a maioria simples dos membros da Diretoria, sendo que as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos Diretores presentes na Reunião.

**Parágrafo Quarto –** Cada Diretor terá direito a um voto, sendo que o Diretor Presidente detém voto de qualidade.

**ARTIGO 41 –** As deliberações da Diretoria devem ser registradas em atas lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e ser assinadas pelos Diretores presentes.

**ARTIGO 42 –** Respeitado o disposto neste Estatuto Social e ressalvadas as hipóteses previstas em lei, a Companhia poderá ser representada, em juízo ou fora dele, assumindo direitos e obrigações, pela atuação, manifestação e assinatura:

(i) Diretor Presidente;

(ii) 2 (dois) Diretores em conjunto;

(iii) 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes expressos e específicos para a prática do ato;

(iv) 2 (dois) procuradores em conjunto com poderes expressos e específicos para a prática do ato; ou

(v) 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador, isoladamente, na prática dos seguintes atos: (a) representação para a prática de atos rotineiros que não excedam o montante de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) perante quaisquer terceiros, incluindo quaisquer órgãos, agências e autoridades federais, estaduais e municipais, repartições públicas, autarquias, entidades de classes, juntas comerciais, registro público de empresas mercantis cartórios de registro de títulos e documentos, registro civil de pessoas jurídicas, e todas e quaisquer seções, divisões e departamentos relacionados, incluindo, sem limitação, a Receita Federal do Brasil,

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), a Caixa Econômica Federal, a Secretaria de Estado da Fazenda e Prefeituras Municipais, Cartórios, Juntas Comerciais de quaisquer Estados da Federação, Ministério do Trabalho e Sindicatos, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e demais autoridades competentes, Banco Central do Brasil, IBAMA, IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) e demais órgãos ambientais, em qualquer de seus órgãos, secções e/ou departamentos, Ministério Público, Conselhos Fiscais de Profissões Regulamentadas, em qualquer de suas esferas, municipal, estadual ou federal; (b) representação perante quaisquer instituições financeiras públicas e/ou privadas, podendo, para tanto, realizar qualquer espécie de operações bancárias e celebrar quaisquer documentos necessários para tanto, incluindo, sem limitação, (1) movimentar, abrir e encerrar, e praticar todos e quaisquer outros atos relacionados às contas bancárias de titularidade da Outorgante; (2) emitir, assinar, endossar e sustar cheques e ordens de pagamento; e quaisquer outros instrumentos ou quaisquer outras operações; (3) solicitar saldos, extratos, talões de cheques, recibos e quaisquer outros documentos e informações relacionadas às contas bancárias da Outorgante, aplicações financeiras e outros recursos e fundos da Outorgante; e (4) assinar contratos de quaisquer espécies, incluindo, "Comprar", "Venda", Finame, Finame Leasing, Leasing, abertura de crédito, carta de fiança, contratos de quaisquer serviços bancários, inclusive de acesso a canais eletrônicos, contratos de câmbio de qualquer tipo ou modalidade, além de repasses e contratos relativos a crédito documentário; (c) transações relativas aos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas; (d) assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros que não excedam o montante de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais); e (e) na representação da Companhia nas Assembleias Gerais de suas empresas controladas e coligadas.

**Parágrafo Primeiro –** As procurações outorgadas pela Companhia devem ser sempre assinadas(i) individualmente pelo Diretor Presidente, ou (ii) por 2 (dois) Diretores agindo em conjunto; ou (iii) por qualquer Diretor se a outorga de poderes envolver assuntos rotineiros descritos no Artigo 42, (v), acima, especificando os poderes outorgados e com prazo de vigência de, no máximo, 1 (um) ano, exceto para fins judiciais, as quais poderão ter prazo de vigência superior ou por tempo indeterminado.

**Parágrafo Segundo –** O Diretor de Relações com Investidores pode, individualmente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Terceiro –** Os atos, transações e operações em violação ao disposto neste artigo, ainda que em nome ou em favor da Companhia, não são considerados atos da Companhia, sendo totalmente inoperantes e ineficazes em relação à Companhia, produzindo efeitos e vinculando, pessoalmente, a pessoa que praticou o ato com infração a este Estatuto ou com excesso de poderes.

**ARTIGO 43 –** Compete ao Diretor Presidente:

(i) dirigir as atividades dos demais membros da Diretoria da Companhia;

(ii) propor ao Conselho de Administração lista de nomes de profissionais para os demais cargos da Diretoria;

(iii) formular e discutir a estratégia da Companhia junto ao Conselho de Administração e comitês de assessoramento quando requerido, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

(iv) estabelecer os critérios para a execução das deliberações da assembleia geral e do conselho de administração, com a participação dos demais diretores;

(v) coordenar e superintender as atividades da diretoria, convocando e presidindo suas reuniões;

(vi) liderar, planejar, coordenar, organizar, supervisionar e gerir os negócios da Companhia;

(vii) apresentar, anualmente, o Plano de Negócios e o orçamento anual para apreciação do Conselho de Administração;

(viii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria e representar a Diretoria perante o Conselho de Administração; e

(ix) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 44 –** Compete ao Diretor de Engenharia:

(i) coordenar a execução dos empreendimentos da Companhia;

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(ii) aprovar os processos construtivos e tecnológicos das obras e elaborar e aprovar projetos técnicos das obras e empreendimentos da Companhia;

(iii) coordenar a área técnica da Companhia, a interação e a representação da Companhia para essa finalidade, inclusive junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) e demais autoridades competentes;

(iv) coordenar a área de garantia da qualidade, bem como supervisionar a compra de materiais empregados nas obras;

(v) realizar o acompanhamento, a fiscalização e o gerenciamento dos projetos técnicos das obras e empreendimentos da Companhia e de suas controladas, incluindo a gestão ambiental, trabalhista e técnica de projetos;

(vi) gerenciar a elaboração de projetos técnicos das obras e empreendimentos da Companhia e representar a Companhia para sua aprovação, inclusive junto à administração direta e indireta de qualquer esfera, concessionárias de serviços públicos, entidades de classe, entes do terceiro setor e empresas privadas; e

(vii) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 45 –** Compete ao Diretor Administrativo e Financeiro:

(i) coordenar, supervisionar e dirigir as atividades fiscais, tributárias e contábeis da Companhia, bem como representá-la perante os órgãos competentes;

(ii) coordenar e supervisionar o desempenho e os resultados das áreas de finanças;

(iii) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia e fornecer informações financeiras e gerenciais aos demais Diretores e ao Conselho de Administração;

(iv) definir e fiscalizar as políticas de aplicação dos recursos financeiros disponíveis à Companhia;

(v) administrar e aplicar os recursos financeiros, a receita operacional e não operacional da Companhia;

(vi) elaborar e revisar as demonstrações financeiras anuais e trimestrais e o

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

relatório da administração da Companhia;

(vii) sugerir e fiscalizar as políticas de concessão de créditos da Companhia e suas controladas;

(viii) responder pelo controle do fluxo de caixa, aplicações financeiras e investimentos, visando a maximizar o resultado financeiro, dentro dos níveis de risco previamente estabelecidos pela Companhia;

(ix) elaborar proposta de destinação do lucro do exercício a ser apresentada ao Conselho de Administração;

(x) elaborar proposta sobre a distribuição de dividendos intercalares e intermediários e juros sobre capital próprio para deliberação do Conselho de Administração; e

(xi) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 46 –** Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

(i) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais e prestar todas as informações necessárias à CVM, à B3 e aos investidores;

(ii) coordenar e orientar o relacionamento e comunicação entre a Companhia e seus investidores, a CVM e demais órgãos nos quais os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação;

(iii) guardar os livros societários e zelar pela regularidade dos assentamentos neles feitos e manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia;

(iv) observar as exigências estabelecidas pela legislação do mercado de capitais em vigor e divulgar ao mercado informações relevantes relativas à Companhia e seus negócios, na forma exigida em lei; e

(v) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 47 –** Compete ao Diretor Comercial:

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

(i) coordenar as atividades de lançamentos e venda dos produtos da Companhia;

(ii) coordenar a estratégia de Marketing e Publicidade da Companhia;

(iii) coordenar a área de vendas e consultoria imobiliária; e

(iv) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 48 –** Compete ao Diretor de Negócios:

(i) sugerir e executar a estratégia de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários aprovados pela Diretoria;

(ii) planejar, coordenar, organizar e supervisionar a legalização dos projetos de cada empreendimento desenvolvido pela Companhia e suas controladas;

(iii) prospectar e contratar as áreas onde serão desenvolvidos os Projetos Imobiliários da Companhia e suas controladas, nos termos aprovados pela Diretoria;

(iv) desenvolver novos produtos e estratégias imobiliárias para Companhia;

(v) identificar empresas ou sociedades para aquisição de empreendimentos ou estabelecimento de parcerias;

(vi) elaborar e apresentar à Diretoria as estratégias de desenvolvimento de loteamentos, incorporação imobiliária e demais empreendimentos imobiliários, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Diretoria; e

(vii) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 49 –** Compete ao Diretor Jurídico:

(i) exercer as funções de assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores e ao Conselho de Administração da Companhia;

(ii) emitir pareceres jurídicos, orais ou escritos, à Diretoria da Companhia

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia;

(iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados;

(iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito à administração da Companhia;

(v) supervisionar o departamento jurídico e as atividades de seus integrantes;

(vi) coordenar as consultas e solicitações aos consultores jurídicos externos; e

(vii) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 50 –** Compete ao Diretor de Planejamento:

(i) coordenar o desenvolvimento dos projetos executivos da Companhia e suas subsidiárias;

(ii) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras;

(iii) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras conjuntamente com a Diretoria de Engenharia;

(iv) executar e coordenar a implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e

(v) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

**ARTIGO 51 –** Compete aos Diretores sem designação específica, além das atribuições específicas que venham a ser determinadas por deliberação do Conselho de Administração:

(i) auxiliar o Diretor Presidente ou qualquer outro Diretor indicado pelo Diretor Presidente no exercício de suas respectivas atribuições; e

(ii) praticar atos normais de gestão da Companhia, isoladamente ou em conjunto com outros diretores da Companhia, sempre sob a supervisão do Diretor Presidente.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Único –** Os Diretores deverão atuar sempre em observância ao Plano de Negócios e ao orçamento anual da Companhia aprovados pelo Conselho de Administração, bem como aos Projetos Imobiliários aprovados pela Diretoria.

## CAPÍTULO VII
## CONSELHO FISCAL

**ARTIGO 52 –** A Companhia tem um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, a ser instalado pela Assembleia Geral, a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas na legislação, ou por proposta da administração.

**Parágrafo Primeiro –** O Conselho Fiscal, quando instalado, funcionará até a realização da primeira Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua instalação.

**Parágrafo Segundo –** O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

**ARTIGO 53 –** Compete ao Conselho Fiscal fiscalizar a gestão dos administradores, exercendo todos os poderes, as funções, as atribuições e as prerrogativas previstos na legislação.

**ARTIGO 54 –** A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória estatutária prevista no Artigo 65.

**ARTIGO 55 –** A Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal deve fixar a remuneração dos conselheiros que, além do reembolso obrigatório das despesas de locomoção e estada necessárias ao desempenho da função, não pode ser inferior, para cada membro em exercício, a 10% (dez por cento) da remuneração que, em média, for atribuída a cada diretor, não computados benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

## CAPÍTULO VIII
## EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, LUCROS E DIVIDENDOS

**ARTIGO 56 –** O exercício social tem a duração de um ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação em vigor, em conformidade com as normas aplicáveis.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Único –** A administração pode levantar, também, demonstrações financeiras intermediárias, semestrais, trimestrais, ou em períodos menores, observada as normas aplicáveis.

**ARTIGO 57 –** Do resultado do exercício, antes de qualquer destinação, devem ser deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para pagamento dos tributos sobre o lucro.

**ARTIGO 58 –** Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de debêntures, de empregados e de administradores no resultado.

**ARTIGO 59 –** Para fins deste Estatuto, considera-se lucro líquido do exercício a parcela do resultado do exercício que remanescer depois dos ajustes e deduções legais previstos nos Artigos 57 e 58 acima.

**ARTIGO 60 –** A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, observadas as seguintes regras:

(i) parcela correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício será aplicada, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente pode ser destinada à formação de reserva para contingências, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;

(iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;

(iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;

(v) do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a 10% (dez por cento) será distribuída como dividendo mínimo obrigatório;

(vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionados nos incisos acima, se

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

houver, parcela correspondente a até 70% (setenta por cento) pode ser aplicada na formação da reserva de lucros estatutária denominada "Reserva Especial", que tem por fim reforçar a estrutura de capital da Companhia, financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e/ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, podendo, ainda, ser destinada ao pagamento do Valor do Resgate das ações preferenciais de emissão da Companhia, até que tal reserva atinja valor equivalente a 50% da cifra do capital social;

(vii) parcela ou totalidade do saldo remanescente pode, por proposta da administração, ser retida para execução de orçamento de capital aprovado pela Assembleia Geral; e

(viii) o saldo remanescente, se houver, deve ser distribuído aos acionistas como dividendo adicional.

**Parágrafo Primeiro –** Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o valor do capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

**Parágrafo Segundo –** A Companhia tem a faculdade de não constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante registrado na reserva de capital, seja superior ao montante equivalente a 30% (trinta por cento) da cifra do capital social.

**Parágrafo Terceiro –** No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste Estatuto, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral pode, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Os valores registrados na reserva de lucros a realizar, se não forem absorvidos por prejuízos supervenientes, somente podem ser utilizados para o pagamento do dividendo obrigatório.

**Parágrafo Quarto –** A Assembleia Geral pode não distribuir o dividendo obrigatório previsto neste Artigo 60 no exercício social em que os administradores informarem, pormenorizadamente, à Assembleia Geral Ordinária, não ser ele compatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá dar parecer sobre essa informação.

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**Parágrafo Quinto –** O montante do dividendo não distribuído por incompatibilidade com a situação financeira da Companhia será registrado como reserva especial e, se não absorvido por prejuízos em exercícios subsequentes, deverá ser pago como dividendos assim que o permitir a situação financeira da Companhia.

**ARTIGO 61 –** A Companhia, mediante proposta da Diretoria e deliberação do Conselho de Administração, poderá: (i) levantar demonstrações financeiras intermediárias semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos intercalares ou juros sobre capital próprio com base no lucro líquido do exercício em curso apurado nesses balanços; e (ii) declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio à conta de reservas de lucros existentes nas últimas demonstrações financeiras anuais ou intermediárias semestrais, trimestrais ou em períodos menores. Os dividendos e os juros sobre o capital próprio distribuídos nos termos deste Artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório, sendo que, no caso dos juros sobre o capital próprio, somente poderá ser imputado o montante líquido do imposto de renda na fonte.

**Parágrafo Único –** A declaração de dividendo ou juros sobre capital próprio com base no lucro líquido do exercício em curso, apurado em demonstrações financeiras intermediárias levantadas em período inferior ao semestral, está limitada, em cada semestre, ao valor da reserva de capital da Companhia.

**ARTIGO 62 –** A o Conselho de Administração, conforme o caso, deve fixar o prazo pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio declarados e definir a data na qual as ações da Companhia passam a ser negociadas sem direito a proventos.

**Parágrafo Primeiro –** O órgão que aprovar a declaração de dividendos ou de juros sobre capital próprio pode determinar o termo final para o pagamento dos proventos e delegar à Diretoria a fixação da data exata do pagamento.

**Parágrafo Segundo –** O pagamento dos dividendos ou dos juros sobre capital próprio não pode, em nenhuma hipótese, ocorrer depois do encerramento do exercício social no qual os proventos foram declarados.

**Parágrafo Terceiro –** Prescreverá e reverterá à Companhia a pretensão para receber dividendos e/ou juros sobre capital próprio não reclamados no prazo de 3 (três) anos contados da data em que foram sido colocados à disposição dos acionistas.

## CAPÍTULO IX
## ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

**ARTIGO 63 –** A alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição de ações ("OPA") tendo por objeto ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

**Parágrafo Único –** Para fins deste Artigo 63, entende-se por controle e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionistas de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito independentemente da participação acionária detida.

## CAPÍTULO X
## DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

**ARTIGO 64 –** A Companhia dissolve-se e tem seu patrimônio liquidado nos casos previstos em lei.

**Parágrafo Primeiro –** Em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, compete à Assembleia Geral estabelecer a forma de liquidação e nomear o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal, que deverá funcionar nesse período, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, obedecidas as formalidades legais.

**Parágrafo Segundo –** Em caso de liquidação, os haveres da Companhia serão empregados na liquidação do passivo e o ativo remanescente, se houver, será rateado entre os acionistas de acordo com a participação de cada um deles no capital social, na data da liquidação.

## CAPÍTULO XI
## COMPROMISSO ARBITRAL

**ARTIGO 65 –** A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal e, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei 6.385/76, na Lei das S.A., neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela

Docusign Envelope ID: 8034A4B3-0975-4E97-8263-376A92FDFA58

CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## CAPÍTULO XII
## ACORDOS DE ACIONISTAS E DISPOSIÇÕES FINAIS

**ARTIGO 66 –** A Companhia deverá observar todas e quaisquer disposições previstas nos acordos de acionistas arquivados em sua sede.

**Parágrafo Primeiro –** A Companhia não deve registrar, consentir ou ratificar qualquer voto ou aprovação dos acionistas, dos conselheiros de administração ou de qualquer diretor, ou realizar ou deixar de realizar qualquer ato que viole ou que seja incompatível com as disposições de tais acordos de acionistas ou que, de qualquer forma, possa prejudicar os direitos dos acionistas sob tais acordos.

**Parágrafo Segundo –** Os signatários de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia devem indicar, no momento do arquivamento, representante para comunicar-se com a Companhia, para prestar ou receber informações, nos termos do § 10 do Art. 118 da Lei das S.A.

**Parágrafo Terceiro –** Todos os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia serão divulgados publicamente em conformidade com a legislação da CVM.

**ARTIGO 67 –** Os casos omissos no presente Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o disposto no Regulamento do Novo Mercado.

**ARTIGO 68 –** A eficácia das disposições constantes no Artigo 1º, Parágrafo Único; Artigo 21, (xviii); Artigo 22, Parágrafo Único; Artigo 24; Artigo 27, Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo; Artigo 33, (xxv); Artigo 53; Artigo 66; e Capítulos IX e XI deste Estatuto, estão subordinadas, suspensivamente, ao início da negociação das ações ordinárias da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

PACAEMBU



**PROSPECTO DEFINITIVO**

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 166ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

**Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela**

**PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

LUZ CAPITAL MARKETS