



**LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 166<sup>a</sup> (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), divulgada em 12 de novembro de 2025.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166<sup>a</sup> (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.”, divulgado em 12 de novembro de 2025.

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

**ALERTAS**

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/>	dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.</b>  <b>EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APlicam à REVENDA DOS CRI, NOS TERMOS DO ART. 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.</b>		

<b>1. Elementos Essenciais da Oferta Pública</b>		<b>Mais informações</b>
<b>A. Valor Mobiliário</b>	CRI.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
<b>a.1) Emissão e série</b>	<b>Emissão:</b> 166 <sup>a</sup> (centésima sexagésima sexta) (em classe única). <b>Série:</b> Em série única.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
<b>a.2) Ofertante/Emissor</b>	<b>VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</b> , 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 cardenal 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.	Capa do Prospecto e Seção 2.1 do Prospecto
<b>B. Oferta</b>		
<b>b.1) Código de negociação proposto</b>	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM.	N/A



<b>1. Elementos Essenciais da Oferta Pública</b>		<b>Mais informações</b>
<b>b.2) Mercado de negociação</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>b.3) Quantidade ofertada - lote base</b>	200.000 (duzentos mil).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>b.4) Preço (intervalo)</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>b.5) Taxa de remuneração (intervalo)</b>	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 <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <i>Taxa Teto</i> ”), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>b.6) Montante ofertado</b>	R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>b.7) Lote suplementar</b>	Não.	N/A
<b>b.8) Lote adicional</b>	Não.	N/A
<b>b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?</b>	Não.	N/A
<b>C. Outras informações</b>		
<b>c.1) Agente Fiduciário</b>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto

<b>2. Classificação ANBIMA</b>		<b>Mais Informações</b>
<b>a.1) Categoria</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial / <input type="checkbox"/> Corporativo / <input type="checkbox"/> Híbrido	Capa
<b>b.1) Concentração</b>	<input type="checkbox"/> Pulverizado / <input checked="" type="checkbox"/> Concentrado	Capa
<b>c.1) Tipo de Segmento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Apartamentos ou casas / Loteamento: subjacentes lotes / <input type="checkbox"/> Industrial: plantas industriais / <input type="checkbox"/> Logístico: imóveis voltados à logística (CDs, armazenamento e logística) / <input type="checkbox"/> Imóvel Comercial e/ou lajes corporativas / <input type="checkbox"/> shopping e/ou lojas / <input type="checkbox"/> Hotel / <input type="checkbox"/> Outros	Capa



2. Classificação ANBIMA		Mais Informações
d.1) Tipo de contrato com lastro	<input type="checkbox"/> Compra e venda / <input type="checkbox"/> Locação/arrendamento/superfície / <input checked="" type="checkbox"/> CCB ou Valores Mobiliários representativos de dívida / <input type="checkbox"/> Híbrido / <input type="checkbox"/> Financiamento Imobiliário / <input type="checkbox"/> Outros	Capa
e.1) Revolvência	<input type="checkbox"/> Sim / <input checked="" type="checkbox"/> Não	N/A
f.1) Existência de crédito não performado	<input checked="" type="checkbox"/> Não/ <input type="checkbox"/> Sim	N/A
g.1) Informações estatísticas sobre inadimplemento	<p>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 desta Lâmina, informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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.</p> <p>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 desta Lâmina.</p> <p>A Emissora declara não possuir informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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.</p>	Seção 10.6

3. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos obtidos pela <b>PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.</b> (“Devedora”) por meio da emissão serão destinados pela Devedora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Devedora (“<b>Sociedades Investidas</b>”), 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 de CRI, 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 Sociedade Investida, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários, conforme descritos no <u>Anexo II</u> da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>	Seção 3 do Prospecto



4. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Lastro		
Sumário dos principais riscos do lastro da emissão	Probabilidade	Impacto Financeiro
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 desse programa poderá afetar os negócios da Devedora e seus resultados.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A falta de disponibilidade de recursos para obter financiamento com a Caixa Econômica Federal pode prejudicar a capacidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode afetar negativamente as vendas da Devedora e a obrigar a alterar as condições de financiamento oferecidas a clientes.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos no segmento popular.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
A Devedora está exposta a riscos associados ao desenvolvimento de loteamentos imobiliários, incorporação, construção e venda de imóveis residenciais	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Problemas relacionados a estudos de mercado nas praças nas quais serão lançados empreendimentos poderão impactar a velocidade de vendas e a rentabilidade dos projetos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

5. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Características do Valor Mobiliário		
Principais características	Os CRI serão nominativos e escriturais, emitidos pela Securitizadora, em classe única, em série única, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60; (iii) dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados em créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures, representados pela CCI.	Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	2.570 (dois mil quinhentos e setenta) dias, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	A ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo 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 ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto



5. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Amortização/Juros</b>	<p><b>Juros Remuneratórios:</b> Primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2026 e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme previsto nos fluxogramas de pagamento dos CRI no Prospecto Preliminar.</p> <p><b>Amortização:</b> Primeiro pagamento devido em 29 de dezembro de 2031, e o último pagamento, na Data de Vencimento dos CRI (“<b>Data de Amortização</b>”).</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Duration</b>	4,5 anos, calculada em 12 de novembro de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Possibilidade de resgate antecipado compulsório</b>	Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, da ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures, ou caso não haja acordo entre os Titulares de CRI acerca da taxa substitutiva dos CRI. Os CRI estão sujeitos à Amortização Extraordinária Obrigatória.	Seção 17 do Prospecto
<b>Condições de recompra antecipada</b>	Não aplicável.	Seção 10.9 do Prospecto
<b>Condições de vencimento antecipado</b>	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 2.6 do Prospecto
<b>Restrições à livre negociação</b>	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda livremente a investidores qualificados a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
<b>Formador de mercado</b>	<p>Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, com o objetivo de: (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário.</p> <p>Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.</p>	Seção 8.6 do Prospecto



5. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Garantias</b>		
<b>Garantia</b>	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos CRI.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
<b>Classificação de Risco (se houver)</b>		
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	<b>MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05.	Capa e Seções 2.6 e 10.10 do Prospecto
<b>Classificação de Risco</b>	AAA.br.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na Oferta</b>		
<b>Quem pode participar da oferta?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.4 do Prospecto
<b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.</b>	Não há.	N/A
<b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto
<b>Como participar da oferta?</b>	Os Investidores deverão formalizar suas intenções de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta e, na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento aos Coordenadores, indicando a quantidade desejada e os níveis de taxas da Remuneração dos CRI.	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Como será feito o rateio?</b>	Caso, seja verificado que o total de CRI excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenadores.	Seção 8.5 do Prospecto
<b>Como poderei saber o resultado do rateio?</b>	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio acordado.	Seção 8.5 do Prospecto
<b>O ofertante pode desistir da oferta?</b>	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 7.3 do Prospecto
<b>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</b>	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto



## 6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

[Mais Informações](#)

### Participação na Oferta

- **Coordenadores**  
**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**  
<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (nesse website, procurar por “Pacaembu” e na seção “2025” selecionar o documento desejado).
- **Securitizadora**  
**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**  
<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).  
**FUNDOS.NET (CVM e B3)**  
[www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM), clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “VERT Companhia Securitizadora”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período de 31/12/2024 até a data da busca. Digitar no campo Buscar: Pacaembu e localizar o “Tipo”: “Prospecto de Distribuição Pública e em “Espécie”: Prospecto Preliminar” e selecionar o “Download”).
- **B3**  
[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” - “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar VERT Companhia Securitizadora, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 166”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 166ª (Centésima Sexagésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A. ou outro documento desejado).

### Indicação de local para obtenção do Prospecto

N/A



## 6. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

[Mais Informações](#)

### Participação na Oferta

- CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca “Valor Imobiliário” e selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “nome da securitizadora”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

### Quem são os coordenadores da oferta?

Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.

Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto

### Outras instituições participantes da distribuição

Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.

Seções 2.1 e 14.1 do Prospecto

### Procedimento de colocação

- Melhores Esforços para os CRI.
- Garantia Firme para os CRI.
- Compromisso de Subscrição.

Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto

### Calendário

<b>Qual o período de reservas?</b>	19/11/2025 a 9/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
<b>Qual a data da fixação de preços?</b>	10/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
<b>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</b>	10/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
<b>Qual a data da liquidação da oferta?</b>	A Primeira Data de Integralização está prevista para 15/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
<b>Quando receberei a confirmação da compra?</b>	11/12/2025.	Seção 5 do Prospecto
<b>Quando poderei negociar?</b>	Revenda <b>(i)</b> livremente entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e <b>(ii)</b> entre o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160.	Seção 5 do Prospecto