

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

Companhia Securitizadora - Categoria S2 - CVM nº 680

CNPJ nº 25.005.683/0001-09

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PACAEML
CONSTRUTORA



PACAEML 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

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUIDA

PELA MOODY'S LOCAL BR AGENCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS LTDA. EM ESCALA NACIONAL: AAA.br

*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em [12] de novembro de 2025, conforme características da Oferta descritas na referida data, estando as características desse 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 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 ("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, e espécie quinográfica, em série única ("Debêntures"), para colocação privada, de emissão da PACAEML CONSTRUTORA S.A., sociedade por ações, com registro de emissão 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 Quinográfica, 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, 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 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 Cardenal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Custodiante") e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI" e "Direitos Créditórios Imobiliários", respectivamente). As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora 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 Preliminar. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicáveis dos CRI, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, e em qualquer caso, limitados 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" e "Taxa Teto CRI"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa a taxa temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Interalização dos CRI ou da última data de pagamento da respectiva remuneração (inclusive) até a data de pagamento 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 Preliminar. 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 o CRI. A VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Salomão, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no 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 custodia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3. Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussionais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Não haverá crédito estruturais ou 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 60, e, em qualquer caso, desde que cumpridos os requisitos previstos na Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §1º e §11, e artigo 49, parágrafo único, do Anexo Normativo I de tal regulamentação, 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 os CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou lotamentos; (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 divida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de divida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL EM PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PÉRIODO 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 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 COMPOEM 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 DESCRIPTAS 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 "DESCRÍPCAO ADICIONAL" NO SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPÔSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

STOCCHE FORBES

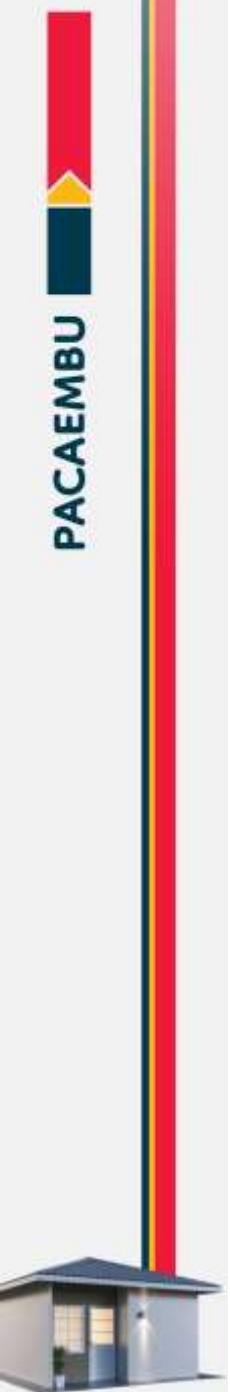
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

DEMAREST

AGENTE FIDUCIÁRIO



A data deste Prospecto é 12 de novembro de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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	37
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	70
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 <i>warrants</i> 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	80



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 COOBRGADOS	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	91
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	93
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	93
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	94
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	94
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	94
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	95
15.6. Termo de securitização de créditos	95
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	95



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	96
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	96
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	96
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	96
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	96
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	97
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	97
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	97
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	98
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	98
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	98
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	99
DEFINIÇÕES	114

ANEXOS

ANEXO I	ATO SOCIETÁRIO DA EMISSORA E DA DEVEDORA	119
ANEXO II	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	141
ANEXO III	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	305
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	391
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	419
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA “C”, DA RESOLUÇÃO CVM 160	423
ANEXO VII	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI	427
ANEXO VIII	ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA	435
ANEXO IX	ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA.....	449

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"), realizará 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 serão 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), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Debêntures serão 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 ("Escrutura de Emissão de Debêntures"). As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado em 11 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a Custodiante (conforme definido abaixo) ("Escrutura 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 integrará 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") ("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 será coordenada pelo **ITAU 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 ("Itau 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 poderá 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, neste caso, serão 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 serão 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, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Não será permitida a colocação parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão 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 realizará 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 deste “*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” ou “Prospecto”) nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (“Oferta a Mercado”). Para fins deste Prospecto Preliminar, “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 estará apto a realizar procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos, para verificação, junto aos Investidores da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures, observada a Taxa Teto, conforme aplicável (“Procedimento de Bookbuilding”).

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.

Também será realizada a divulgação do prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “Prospectos”).



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

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção *"Fatores de Risco"*, na página 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\$ 17.025.034.862,80 (dezessete bilhões, vinte e cinco milhões, trinta e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta centavos), correspondentes a 140 (cento e quarenta) emissões, das quais 107 (cento e sete) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R\$ 14.623.221.731,78 (quatorze bilhões, seiscentos e vinte e três milhões, duzentos e vinte e um mil, setecentos e trinta e um reais e setenta e oito centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	170 (cento e setenta)
Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R\$ 46.651.999.148,77 (quarenta e seis bilhões, seiscentos e cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, cento e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos)
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 serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão 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) Categoría:** 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 será 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"). <i>Duration</i> 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. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo " <i>Descrição Adicional</i> " nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
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 a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitados a 100,00% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos 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 ("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).



	<p style="text-align: right;">$J = VNe \times (FatorDI \cdot 1)$</p> <p>Onde:</p> <p>$J$ = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Vne = valor nominal unitário de emissão ou saldo do valor nominal do CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p>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:</p> $\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ <p>Onde:</p> <p>k = Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n;</p> <p>n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;</p> <p>p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido mediante a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 100,00 (cem inteiros), para fins de cálculo da remuneração;</p> <p>TDI_k = Taxa DI-Over de ordem K, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:</p> <p>Onde:</p> $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dk}{252}} - 1$ <p>DI_k = Taxa DI-Over de ordem K, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e</p> $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ <p>O fator resultante da expressão será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório:</p> $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ <p>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.</p> <p>Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.</p> <p>A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.</p> <p>Para efeito de cálculo da TDI_k, 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.</p> <p>A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora, da Emissora ou de Assembleia Especial de Investidores de CRI.</p>
<p>j.2) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos</p>	<p>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 (<u>“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”</u>).</p> <p>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</p>



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 <i>pro rata temporis</i>, 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 (“<u>Encargos Moratórios</u>”).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização	<p><u>Amortização dos CRI</u>. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar 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 (“<u>Data de Amortização</u>”). 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.</p>
l) Hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	<p><u>Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI</u>: 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.</p> <p><u>Vencimento Antecipado Automático</u>: 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 (“<u>Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos</u>” e “<u>Vencimento Antecipado Automático</u>”, respectivamente):</p> <p class="list-item-l1">(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;</p> <p class="list-item-l1">(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</p>



	<p>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;</p> <p>(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;</p> <p>(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 (“<u>Controladas Relevantes</u>”), independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano;</p> <p>(e) pedido de autofalência ou decretação de falência da Devedora ou por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas;</p> <p>(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;</p> <p>(g) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(l) provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer das informações, declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;</p> <p>(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;</p> <p>(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</p> <p>(o) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações.</p> <p><u>Vencimento Antecipado Não Automático:</u> 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 (“<u>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos</u>”, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os “<u>Eventos de Vencimento Antecipado</u>” e “<u>Vencimento Antecipado Não Automático</u>”, em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o “<u>Vencimento Antecipado</u>”, respectivamente):</p>
--	---

- (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;
- (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 da 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 caráter 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 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, 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 **(h)** 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;



	<p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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 (“<u>Índices Financeiros</u>”), sendo a primeira medição com base nas demonstrações financeiras anuais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025:</p> <p>Índices Financeiros:</p> <p>(a) $\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,80$</p> <p>(b) $\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$</p> <p>onde:</p> <p>“<u>Dívida Líquida</u>” 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.</p> <p>“<u>Imóveis a Pagar</u>” 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.</p> <p>“<u>Custos e Despesas a Apropriar</u>” conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora em bases consolidadas.</p> <p>“<u>Dívida SFH</u>” 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).</p> <p>“<u>Dívida FGTS</u>” 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.</p> <p>“<u>Patrimônio Líquido</u>” conforme indicado nas demonstrações financeiras e/ou nas informações trimestrais da Devedora, é o patrimônio líquido consolidado da Devedora.</p> <p>“<u>Recebíveis</u>”, corresponde a soma dos valores de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras.</p>
--	---

	<p>“<u>Receita a Apropriar</u>”, corresponde aos custos a incorrer relativos as transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.</p> <p>“<u>Estoques</u>” corresponde ao valor apresentados na conta estoque de balanço patrimonial da Devedora.</p>
m) Garantias – tipo, forma e descrição	<p>Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.</p>
n) Lastro	<p>Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>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 (“<u>Lei 10.931</u>”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários.</p> <p>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. <i>Informações sobre os direitos creditórios</i>” deste Prospecto Preliminar.</p>
o) Existência ou não de regime fiduciário	<p>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 (“<u>Conta Centralizadora</u>”), na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 (“<u>Regime Fiduciário</u>”).</p>
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	<p>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:</p> <p class="list-item-l1">(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;</p> <p class="list-item-l1">(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;</p> <p class="list-item-l1">(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</p> <p class="list-item-l1">(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;</p> <p class="list-item-l1">(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</p> <p class="list-item-l1">(vi) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.</p> <p>Para fins deste Prospecto, “<u>Patrimônio Separado</u>” 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.</p>
q) Tratamento Tributário	<p>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</p>



estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI 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 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, 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.

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.



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</p> <p>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%.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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%.</p> <p>IOF</p> <p>IOF/Câmbio</p> <p>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.</p> <p>IOF/Títulos</p> <p>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.</p>
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não Aplicável.

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	2º 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/nº, 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 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 Bookbuilding poderá impactar adversamente a definição da Remuneração dos CRI e resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de Remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da taxa de Remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de *Bookbuilding* serão canceladas, observado o previsto no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação dos CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade 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 *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade 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 perdas 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 específica 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.

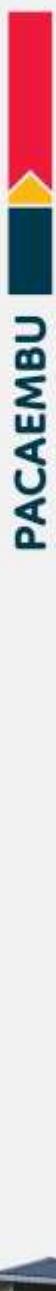
O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

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 resarcimento 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 adimplênciia 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 91 deste Prospecto Preliminar, 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 3º 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 comprehende 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 Urbanas 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 emitir-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 obrigar-a 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 terrenos, 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 Preliminar, 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 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 concluir os 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 nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, a Lei nº 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 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 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 estar sujeita 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 Urbanas 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 entram 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 residencial 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 haver 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 Preliminar.

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 repentinhas, 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. CRONOGRAMA

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. Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	12/11/2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	14/11/2025
3	Início do Período de Reserva.	19/11/2025
4	Encerramento do Período de Reserva.	09/12/2025
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	10/12/2025
6	Comunicado ao Mercado com o Resultado de <i>Bookbuilding</i> .	10/12/2025
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. ⁽³⁾ Divulgação do Prospecto Definitivo. ⁽²⁾	11/12/2025
8	Realização do Procedimento de Alocação.	15/12/2025
9	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI.	15/12/2025
10	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, segundo 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 PRELIMINAR.

(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 deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta 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 terá início em 19 de novembro de 2025 e se encerrará 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 haverá 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. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excede a quantidade de CRI inicialmente ofertada (haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração de CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva admitidos serão 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.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, 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. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas”, conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva 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 deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

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.

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.



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

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

(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 91 deste Prospecto Preliminar, 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 a este 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 do 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) em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, será divulgado comunicado ao mercado, contendo o resultado Procedimento de *Bookbuilding*;
- (g) 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 *Bookbuilding*;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) não haverá lote suplementar de CRI no âmbito da Oferta;
- (k) não será constituído fundo de sustentação de liquidez. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário;
- (l) 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;
- (m) 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



(n) 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.

Vedaçāo 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 modificāo 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 modificāo 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 modificāo no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificāo 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 modificāo 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.

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 SEGUINTE DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, 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. Fendo 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.

8.1. 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 do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte 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 Securização, 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, em processo de registro perante a JUCESP ([“RCA 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 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 Investidores da taxa da remuneração aplicável aos CRI e, consequentemente, da taxa dos Juros Remuneratórios das Debêntures, observada a Taxa Teto ([“Procedimento de Bookbuilding”](#)). O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securização, sem necessidade de **(a)** deliberação societária adicional da Devedora e da Emissora; ou **(b)** de aprovação em assembleia gerais de Titulares de CRI.



Em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, será divulgado comunicado ao mercado, contendo o resultado Procedimento de *Bookbuilding*.

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

No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI aplicável a todos os Investidores. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido Procedimento de *Bookbuilding*.

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistirão: (i) no estabelecimento de Taxa Teto para a Remuneração dos CRI, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas respectivas intenções de investimento, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI que aceitam auferir, com relação aos CRI que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à Taxa Teto, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI será observado o Procedimento de Precificação.

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

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 neste Prospecto Preliminar (“Período de Reserva”), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar 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 *Bookbuilding*, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento (“Ordem de Investimento”) ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta está sendo devidamente divulgado neste Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, será cancelado pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

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 deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta.

Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso, a quantidade de CRI que desejam subscrever e a taxa mínima de Juros Remuneratórios. 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 deste 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.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável aos Juros Remuneratórios seja inferior à taxa mínima apontada na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de Investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, será cancelado pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.



O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto a Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão 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 Preliminar, 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. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá 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, das 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 *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não 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 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. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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 3^a (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 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).

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

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:

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

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:

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

DI_k = 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 TDI_k, 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:

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

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 Preliminar, 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 Preliminar.

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 declararam, 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:

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

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.

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 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 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 Arcos, 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.

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 COOBIGADOS

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 Preliminar.

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 94 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 estima receber 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 estimadas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "14. Contrato de distribuição de valores mobiliários", na página 91 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 estima receber 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 91 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 91 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 Preliminar.
 (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 Preliminar.

(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 Preliminar.
 (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 29 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"**.

13.1. 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 mantém 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 da ata da RCA da Devedora que deliberou 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 prática 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 *Bookbuilding*; 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 poderá, 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. 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, sendo que, neste caso, serão 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 deverão aderir 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 *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que caso seja necessário o exercício da Garantia Firme por parte do Coordenador Líder, este exercerá a Garantia Firme nas taxas máximas aplicáveis no Procedimento de *Bookbuilding*.

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 contratação, 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%
Comissão de Sucesso ^{(1)(d)}	R\$ 0,00	0,00	0,00%
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.
- 1(d) **Comissão de Canal de Sucesso:** 25% (vinte e cinco por cento) da diferença positiva entre a taxa inicial do Procedimento de *Bookbuilding* e taxa final de resultado do *Bookbuilding* ("**Diferença de Spread**"), incidente sobre o Valor Total da Emissão, com base no preço de integralização dos CRI, multiplicado pelo seu prazo médio, sem considerar eventual ágio ou deságio. Os valores relativos a eventual Comissão de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa teto indicada no Procedimento de *Bookbuilding*.
- (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 normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 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.

A RCA da Devedora foi incorporada como anexo 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 preliminar 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: gestaosec.naofin@vert-capital.com / juridico.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 Moraes, nº 1.201

CEP 05419-001, São Paulo - SP

CNPJ: 61.074.555/0001-72

At: Sr. Luiz Felipe Eustáquio

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.: Thaís 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@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos) / vxinforma@vortex.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 Preliminar.

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.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

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:

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

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.

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:

$$P = VRa * [(1 + i) ^ du / 252 - 1]$$

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.

Procedimentos em caso de Evento de Vencimento Antecipado

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 município, 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 93 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 nº 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 EBITDA 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:



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



TEMOS UMA SÓLIDA TRAJETÓRIA

34 anos de experiência no segmento de baixa renda e forte governança corporativa

PACAEMBU





TEMOS UM MODELO ÚNICO DE NEGÓCIO...

PACAEMBU



Fonte: (1) Estimativa - Atividades públicas de desenvolvimento para projetos imobiliários abertos que divulgaram suas estatísticas no 3T23. Infográfico referente ao período de 01/23.

13

...PARA ATENDER A DEMANDA QUE A CONCORRÊNCIA NÃO ATENDE...

PACAEMBU



14

...E COM ELEVADAS BARREIRAS DE ENTRADA

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 (permute 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

- Ampla 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.



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: 38 meses em média.

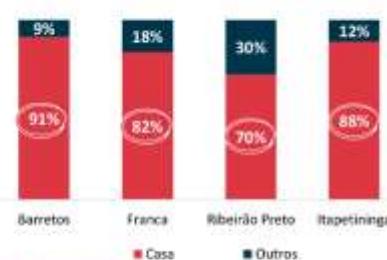




PRODUTO PACAEMBU COMO DIFERENCIAL COMPETITIVO

1 Objeto de desejo nas praças de atuação...

Pesquisa de Preferência Habitacional (cidades selecionadas)



Pesquisa BRAIN (Brasil)



Fonte: BRAIN-Inteligência Estratégica, 2023, São Paulo e Caisa Econômica.

Nota: (1) Valores da preferência relativa entre estados realizada em 2023. Para o aluguel de casa, considerou-se a preferência relativa ao aluguel de casa em São Paulo, através da taxa de 6,04% (taxa 2,00% acima da média de juros de 2023, considerando 60 casas).

2 ... com custo competitivo

Comparação Prestação Mensal x Aluguel (R\$)¹



3 Produto Pacaembu permite ampliação

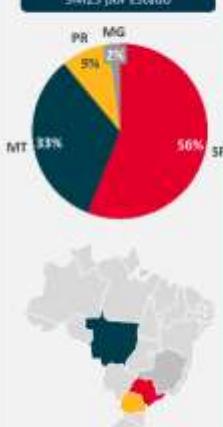


Possibilidade de expansão na área do terreno, com sugestão fornecida pela Pacaembu.

PRESENÇA DOMINANTE NOS MUNICÍPIOS DE ATUAÇÃO

A Pacaembu possui market share relevante nos municípios de atuação

Distribuição das Vendas 9M23 por Estado



Fonte: Ministério das Relações Exteriores.

Nota: (1) Considera-se vendas de maio de 2023 a maio de 2023. (2) Considera-se vendas de maio de 2023. (3) Mês de referência das cotações apresentadas no gráfico.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL E DE VENDAS PROPICIA BAIXA EXPOSIÇÃO DE CAIXA

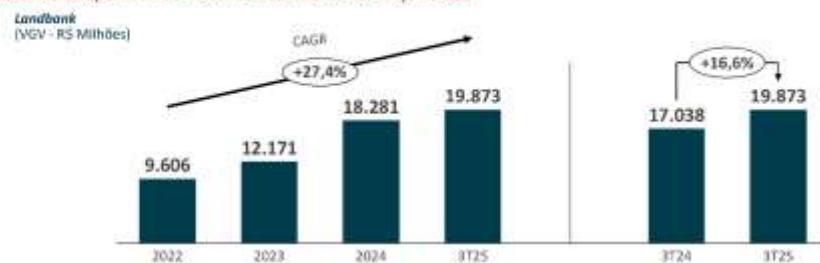
Ciclo de construção rápido em até 17 meses

Preparação do local

1 mês

DESEMPENHO OPERACIONAL

Robusto landbank permitindo relevante crescimento nos lançamentos

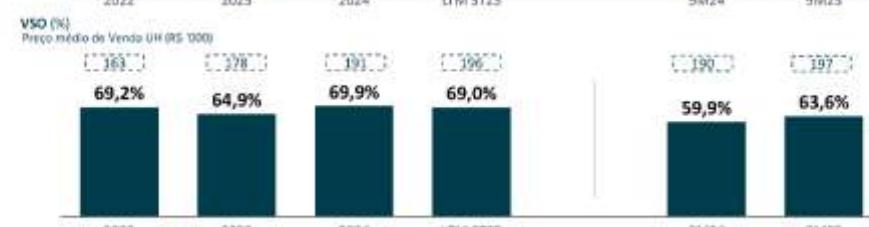


* O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. O 9M refere-se ao período de 9 meses findo em 30 de setembro. O LTM refere-se ao período de 12 meses findo em 30 de setembro.

PACAEMBU

DESEMPENHO OPERACIONAL

...elevado VSO e com crescimento consistente no volume de vendas



* O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. O 9M refere-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.

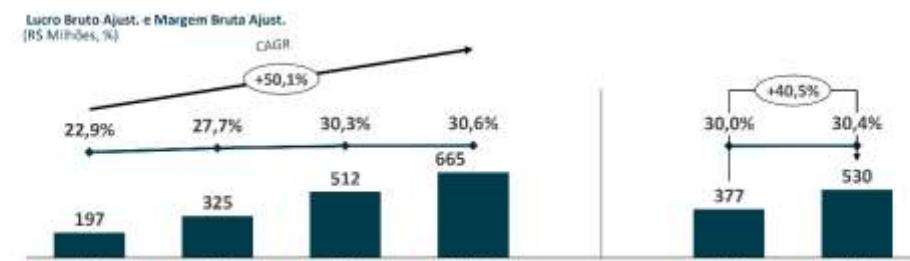
* A VSO (Velocidade sobre Oferta) é calculada a partir da razão entre o volume de vendas líquidas realizadas em um determinado período e o volume total ofertado nesse mesmo intervalo. É um indicador que mede o ritmo de vendas dos imponentes, levando em conta compras em determinado período.

30

PACAEMBU

DESEMPENHO FINANCEIRO

Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira



* O 3T refere-se ao período de 3 meses findo em 30 de setembro. O 9M refere-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.

31



DESEMPENHO OPERACIONAL

Resultados crescentes com eficiência em SG&A¹

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&A¹	(131)	(171)	(218)	(271)
SG&A/R²Receita 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 Somatório de Despesas Operais e Administrativas e Despesas com Vendas.

² Período de 3 meses findo em 30 de setembro de 2025.

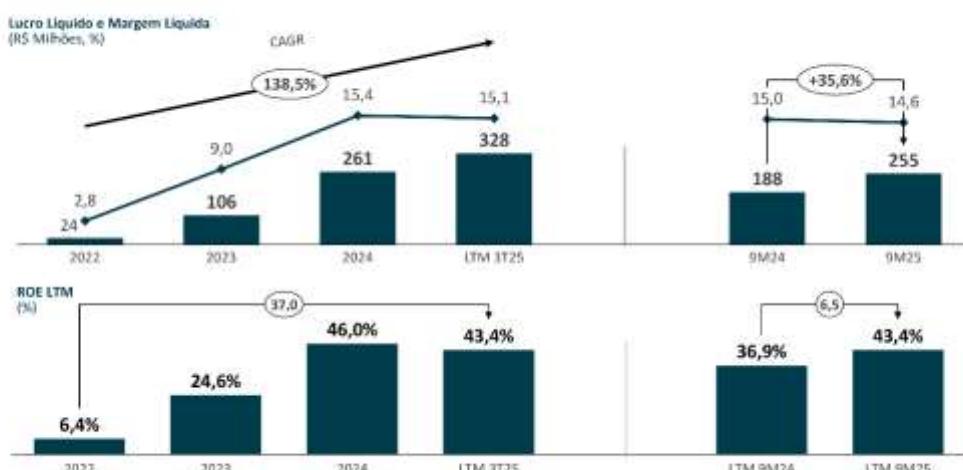
³ Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.

13

DESEMPENHO FINANCEIRO

Resultados crescentes com recuperação de margem e alta disciplina financeira

PACAEMBU



¹ 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 Lucro Líquido dividido pela Receita Líquida.

³ ROE dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2025.

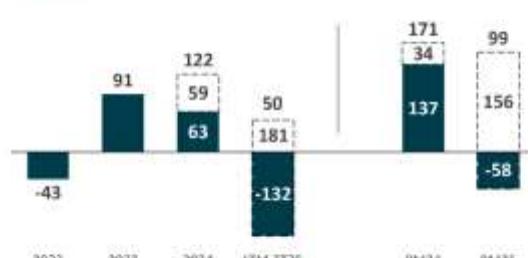
14

GERAÇÃO DE CAIXA E ESTRUTURA DE CAPITAL

Geração de Caixa e Caixa Líquido consistentes

PACAEMBU

Geração (Consumo) de Caixa¹
(R\$ Milhões)



Dívida (Caixa) Líquido
(R\$ Milhões)



 Impacto da alteração no critério de repasse CAIXA.

 Geração de Caixa

 Dívida Líquida Impacto na alteração no critério de repasse CAIXA

¹ 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 Variação da dívida líquida descontando-se os dividendos pagos.

15



ALTO NÍVEL DE GESTÃO LIDERADO POR UMA EQUIPE DE REFERÊNCIA NO SETOR

Gestão formada por profissionais com expertise no segmento

PACAEIMBU

Liderança Principal



Victor Almeida
Presidente Executivo
+20 Anos de Experiência



Fernando Almeida
CEO
+16 Anos de Experiência

Presença no Setor de Real Estado

ACFIMC
SindusCon
SecondoSP



Leonardo Massa
CFO/ARD
+18 Anos de Experiência



José Stucki
Diretor de Engenharia
+13 Anos de Experiência



Breno Vilela
Diretor Comercial
+10 Anos de Experiência



Frederico Escobar
Diretor de Negócios
+10 Anos de Experiência



GRNI



MRV



PACAEIMBU



EXPERIÊNCIA ENTRE GERAÇÕES ELEVOU A COMPANHIA AO NÍVEL DE EXCELENCIA ATUAL



CULTURA CORPORATIVA CONSISTENTE E DE LONGO PRAZO



PROGRAMA DE STOCK OPTION VISANDO A RETENÇÃO DE POSIÇÕES-CHAVES



PACAEIMBU

CONSELHO EXPERIENTE E ALINHADO ÀS MELHORES PRÁTICAS DE GOVERNANÇA

Conselho de administração composto por membros com ampla experiência no setor, governança e práticas de gestão

PACAEIMBU

Conselho de Administração de Alta Competência



Eduardo Rainieri de Almeida
Presidente do Conselho



Wilson Almeida Jr.
Membro do Conselho



Víctor Almeida
Presidente Executivo



Julia Almeida
Membro do Conselho



Gilberto Milano
Membro Independente



Wilson Amaral
Membro Independente



Marcelo Maia
Membro Independente



Gafisa

MEMBROS INDEPENDENTES

Práticas de Governança e Gestão



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 PACAEIMBU 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

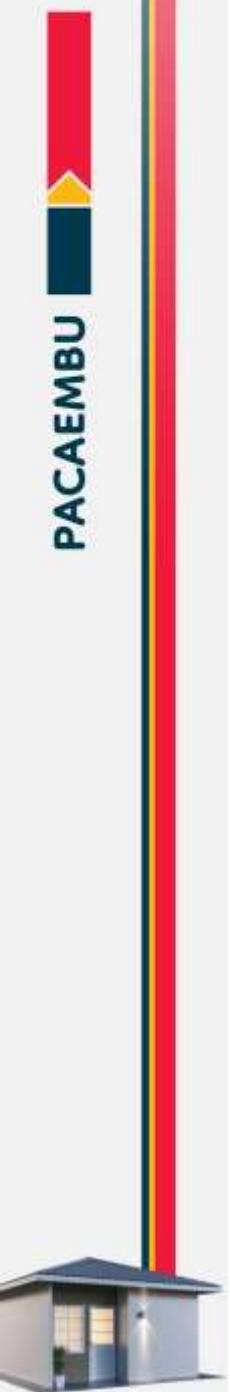
Preço médio

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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)