

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 160ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº680

CNPJ n.º 25.005.683/0001-09

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GRUPO PLAENGE

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ n.º 02.898.846/0001-16

Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520

Cidade de Londrina, Estado do Paraná

no valor total de

R\$100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRVERTCRIDA0

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brAA (sf)"

*Esta classificação foi realizada em 26 de setembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única ("CRI", "Séries" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o valor total de R\$100.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2025 ("Data de Emissão", respectivamente), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI ("Opção de Lote Adicional"), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no CNPJ sob o nº 02.898.846/0001-16 ("Devedora") a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 12 e 13, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Qualificados" ou "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os "Titulares de CRI" e será conduzida sob o regime de garantia firme de colocação, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta" e "Registro da Oferta", respectivamente). A Oferta observará, ainda, o "Código de Ofertas Públicas" da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código de Ofertas ANBIMA") e as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "Normativos ANBIMA").

A Oferta será conduzida pelo ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("ITBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder também poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.", celebrado em 24 de setembro de 2025 entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Distribuição") entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" ou "Instituições Participantes da Oferta", de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição (cada um, genericamente, "Contrato de Adesão").

Os CRI serão lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, para colocação privada da Devedora ("Debêntures"), representadas pelo "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A." celebrado, em 24 de setembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), com valor total R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão das Debêntures ("Valor Total das Debêntures"), observado a Opção de Lote Adicional. O Valor Total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidos da Remuneração das Debêntures da respectiva série (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso da Debêntures da respectiva série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma de Escritura" celebrado em 24 de setembro entre a Emissora e a VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI").

Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram vinculados aos CRI e à Emissão por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.", celebrado em 24 de setembro 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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.828 (um mil e oitocentos e vinte e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI").

Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - B3 ("B3" e "MDA"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula constante neste Prospecto.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do Patrimônio Separado (em conjunto, "Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 02 DE OUTUBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 20 A 44 PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 48 DESTES PROSPECTO.

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA





PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	4
2.4. Identificação do público-alvo	10
2.5. Valor Total da Oferta	10
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	10
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. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	18
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:	19
4. FATORES DE RISCO	20
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:	20
5. CRONOGRAMA	45
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	45
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	47
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)	47
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	47
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	48
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	48
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	48
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	48
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	50
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	50
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	50
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	50
8.4. Regime de distribuição	51
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento	52
8.6. Formador de mercado	56
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	56

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	56
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	57
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	57
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	57
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	57
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	57
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	58
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....	58
10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	60
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	61
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	61
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	61
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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	61
10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 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.....	62
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	62
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	66
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:.....	66
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	67
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	68
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	68

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN.....	68
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS.....	69
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	69
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.....	69
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.....	70
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.....	70
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	73
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	87
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.....	87
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	90
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 líder 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	90
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.....	94
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	95

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	95
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	95
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	95
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	95
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	96
15.6. Termo de securitização de créditos	96
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.....	96
15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão	96
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	97
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	97
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	97
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	97
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	98
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão	98
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	98
16.7. 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	99
16.8. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	99
16.9. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	99
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	100
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA	101
ANEXOS.....	107
ANEXO A Declaração da Emissora	111
ANEXO B Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024	121
ANEXO C Ato Societário da Devedora	281
ANEXO D Estatuto Social da Securitizadora	297
ANEXO E Estatuto Social da Devedora	311
ANEXO F Termo de Securitização	341
ANEXO G Escritura de Emissão das Debêntures	559
ANEXO H Escritura de Emissão de CCI	657
ANEXO I Relatório de Classificação de Risco	695

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou, ainda, no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto Preliminar.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora está realizando a emissão de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) o, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI, sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de Investidores Qualificados, sob o rito de registro automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60 da Resolução CMN 5.118, dos Normativos ANBIMA, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de Participantes Especiais (conforme definido abaixo), mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), a serem identificados no "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A." ("Anúncio de Início") e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A." ("Prospecto Definitivo") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente "Prospecto".

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder também poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão ao Contrato de Distribuição.

Os CRI serão lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica, em série única, para colocação privada da Devedora, representadas pela Escritura de Emissão, com valor total R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, observado a Opção de Lote Adicional.

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e na Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

A Devedora declarou estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não ser: (a) companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor do agronegócio, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118; e nem (b) instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" a que se refere o item "(a)" tem o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na conta corrente nº 99088-6, de titularidade da Emissora, mantida na agência 0910do Itaú Unibanco (343), atrelada ao Patrimônio Separado (conforme abaixo definido); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE PROSPECTO CONTÉM APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DESTE PROSPECTO.

Conforme a faculdade descrita no item 15.1, Anexo E da Resolução CVM 160, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste *website*, clicar em "Exibir Filtros" e selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "VERT Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

Breve Histórico

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 31 de julho de 2025, a Securitizadora possuía aproximadamente R\$45.616.887.364,67 (quarenta e cinco bilhões, seiscentos e dezesseis milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta 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", 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 imobiliários e do agronegócio.

Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora corresponde a R\$21.000.117.355,89 (vinte e um bilhões, cento e dezessete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), correspondentes a 137 (cento e trinta e sete) emissões, das quais 105 (cento e cinco) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R\$18.614.729.247,12 (dezoito bilhões, seiscentos e quatorze milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e quarenta e sete reais e doze centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	199 (cento e noventa e nove)
Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R\$45.616.887.364,67 (quarenta e cinco bilhões, seiscentos e dezesseis milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta 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 Pessoa	Membro efetivo	30/04/2025	30/04/2028
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	Presidente	30/04/2025	30/04/2028

Diretoria

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

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

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo do mandato
Carlos Pereira Martins	Diretor de Controles Internos	21/03/2024	11/03/2027
Victoria de Sá	Diretora sem designação específica	21/03/2024	11/03/2027
Gabriel Pereira Pinto Lopes	Diretor de Distribuição	21/03/2024	11/03/2027
Luiz Renan Toffanin da Silva	Diretor de Securitização	21/03/2024	11/03/2027

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

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

Portanto, temos a participação acionária da Emissora:

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

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

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). Proteção Ambiental

A Emissora observa e segue, no que é aplicável, a legislação ambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas, destinadas a evitar eventuais danos ao meio ambiente.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Não há produtos e/ou serviços em desenvolvimento pela Emissora. Relacionamento com fornecedores e clientes A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não possui patentes, marcas ou licenças.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Todos os documentos celebrados pela Emissora se referem às operações de securitização, as quais foram emitidas com a instituição de regime fiduciário, assim sendo, não existem contratos relevantes a serem destacados pela Emissora.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora não possui colaboradores contratados diretamente, somente por outras empresas do Grupo VERT, que possuem políticas internas de Recursos Humanos.

Negócios com partes relacionadas

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do seu grupo econômico.

Política de Investimento

A Emissora não possui colaboradores contratados diretamente, somente por outras empresas do Grupo VERT, que possuem políticas internas de Investimentos.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI. Mais recentemente, especificamente a partir de 2016, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

4. Risco relacionado a fornecedores da Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

5. Crescimento da Emissora e seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 2,44 anos, conforme calculado em 24 de setembro de 2025.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

A assembleia especial de Titulares de CRI ("Assembleia Especial") será realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização, conforme abaixo transcrita.

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

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da Remuneração; e
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 15.8.1 do Termo de Securitização.

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

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização; ou
- (iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto no Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de 8 (oito) dias para a segunda convocação, ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto neste item.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

As informações requeridas na Cláusula 15.3 do Termo de Securitização podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Instalação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia, (i) em instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Deliberações: Para os fins do Termo de Securitização e deste Prospecto, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto no Termo de Securitização.

Não estão incluídos nos quóruns mencionados acima:

- (i)** os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas do Termo de Securitização;
- (ii)** as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração dos CRI; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos no Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 15 do Termo de Securitização; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, em primeira convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação; e
- (iii)** os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto neste item.

Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita na acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

Dispensa de Assembleia Especial para Alteração do Termo de Securitização: O Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 20.4 do Termo de Securitização. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

Despesas. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "**Despesas Flat**"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("**Despesas Recorrentes**" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, ainda, caso a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas no Anexo VII do Termo de Securitização, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures.

Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas no Anexo VII do Termo de Securitização, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora.

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir, a serem arcadas com recursos integrantes do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas acima, será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas diretamente à emissão dos CRI e/ou à Oferta, conforme descritas acima, ou caso não descritas nos Documentos da Operação desde que previamente aprovadas pela Devedora, observado o disposto abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

As despesas de responsabilidade da Devedora, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas no Anexo VII do Termo de Securitização no valor necessário de Despesas Recorrentes para os 6 (seis) meses subsequentes ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas").

Caso a Securitizadora verifique, em qualquer dia, durante a vigência da Debêntures, que o montante do Fundo de Despesas esteja inferior ao montante correspondente a Despesas Recorrentes e a provisão das Despesas Extraordinárias para os 3 (três) meses subsequentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá notificar a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação de ausência de recursos, para que efetuem a transferência do montante necessário para recompor o Valor do Fundo de Despesas, para a Conta do Patrimônio Separado.

Os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações, exceto na hipótese comprovada de dolo, imprudência, negligência, imperícia e/ou abuso de direito da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora, e ao valor da remuneração recebida pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, conforme o caso.

No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação para fins de recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao valor necessário para pagamento das Despesas Recorrentes dos 6 (seis) meses subsequentes e despesas extraordinárias provisionadas ("Valor do Fundo de Despesas"), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos nas Contas do Patrimônio Separado e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora das Contas do Patrimônio Separado, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras pela Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 17 de abril de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento dos CRI resgatados ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

O Resgate Antecipado Total Facultativo ocorrerá mediante comunicação dirigida à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, à Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) do 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, considerando o prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P))$$

onde:

VRA = Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Data do Resgate Antecipado Facultativo.

J = Remuneração devida na data do Resgate Antecipado Facultativo.

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo.

Pr = quantidade de dias úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora e, consequentemente, os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"). o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (ii) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados, que deverá ser um Dia Útil; (iii) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

Os Titulares dos CRI deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI detidos por tais Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A adesão ou não deverá ser informada à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para tais fins.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial dos CRI.

Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.

A Devedora poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 17 de abril de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável) de cada CRI, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI dos CRI, se houver, e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, de acordo com o indicado abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data da Amortização Extraordinária Facultativa.

J = Remuneração devida na data da Amortização Extraordinária Facultativa.

P = prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa.

Pr = quantidade de dias úteis da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

2.4. Identificação do público-alvo

O Público-Alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, observado a Opção de Lote Adicional.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade de CRI

Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI ("Quantidade"), observando a Opção de Lote Adicional.

c) Opção de Lote Adicional

O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI ("Opção de Lote Adicional"), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

BRVERTCRIDA0

e) Classificação de Risco

Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 15 de outubro de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1.828 (um mil, oitocentos e vinte e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI").

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública 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; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo

Juros Remuneratórios dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, caso aplicável, o cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6 (seis), considerando que os dias 6 (seis) e 10 (dez) são Dias Úteis.

Define-se "**Período de Capitalização dos CRI**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, sempre nas datas indicadas no Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 19 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento.

Periodicidade de Pagamento de Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 18 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização

Extraordinária Facultativa e da realização da Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas previstas no Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI") e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Termo de Securitização.

k) Repactuação

Os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures não estão sujeitos a repactuação programada e, consequentemente, os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Vencimento Antecipado

Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, hipótese em que haverá resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 6.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

- (i) inadimplemento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;
- (ii) se a Escritura de Emissão ou qualquer outro documento da Emissão, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, ou disposições, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexequíveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;
- (iii) apresentação pela Devedora e/ou suas controladas de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e, (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Controladas, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, (d) decretação de falência ou insolvência, da Devedora e/ou de suas controladas; (e) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas Controladas; ou (f) ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, dissolução, ou liquidação da Devedora;
- (v) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou por seus Controladores, por suas controladas, por suas coligadas e/ou pelas sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), de quaisquer termos e condições da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, conforme aplicável, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem prévia anuência da Securitizadora;
- (viii) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora no âmbito do mercado financeiro e de capitais, em valor individual ou em conjunto igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (ix) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação são falsas ou enganosas; e
- (x) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para o financiamento de atividades em infração às Leis Socioambientais (conforme abaixo definido) e às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido).

Para fins do presente Prospecto, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiliadas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.3. e na Cláusula 6.1.2. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Inadimplemento Não Automático") e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora assumidas no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

- (iii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), salvo se sanado no prazo legal;
- (iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão seja incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;
- (v) descumprimento, pela Devedora, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Devedora, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (vi) mudança do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atividades principais para atividades que divirjam da participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária ("Atividades Principais") ou a agregar às Atividades Principais novos negócios que tenham prevalência ou representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) redução do capital social da Devedora, exceto se a finalidade for para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 200, inciso I da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (ix) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Emissão, não sanado de forma tempestiva;
- (x) caso a Devedora esteja em descumprimento de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, bonificações em dinheiro ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos mínimos obrigatório de até 25% (vinte e cinco por cento), previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, os ativos, as propriedades, as ações ou quotas do capital social da Devedora e/ou quaisquer das sociedades em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de ativos da Devedora;
- (xii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos administradores, acionistas ou sócios com poderes de administração, funcionários, terceiros ou eventuais subcontratados agindo em nome ou em favor da Devedora ("Representantes") de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à legislação, regulamentos e demais normas ambientais (incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA"), trabalhistas em vigor relativas à saúde, segurança ocupacional e direito previdenciário ("Leis Socioambientais"), exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidos de boa-fé na esfera judicial e/ou administrativa e cujo descumprimento não possa causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) cujas medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias estejam em curso ou já tenham sido, tempestivamente, tomadas pela Devedora na forma acordada com a referida autoridade competente;
- (xiii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos Representantes de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável por violação a legislação e regulamentação em vigor, relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, não discriminação de raça ou gênero, e não incentivo à prostituição ("Legislação de Proteção Social");
- (xiv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, inclusive a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) inscrição da Devedora e/ou de suas respectivas Afiliadas ou seus Representantes, no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituído pela Portaria Interministerial n.º 4, de 11 de março de 2016, do Ministério do Trabalho e do Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo; e
- (xvi) não observância, dos seguintes limites e índices financeiros ("Índices Financeiros"), calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor nesta data, com base nas demonstrações financeiras auditadas (ou objeto de revisão especial) da Devedora, e apostas as respectivas rubricas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, a serem verificados anualmente, devendo ser considerado sempre o período de 12 (doze) meses anteriores ao momento da referida verificação, sendo que a Devedora encaminhará todos os documentos necessários juntamente com memória de cálculo deste item para validação da Emissora, sendo que a primeira apuração do índice financeiro será realizada com base nas demonstrações financeiras anuais individuais da Devedora auditadas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} \leq 0$$

Para os fins do presente Prospecto e do Termo de Securitização, entende-se por:

"Giro Líquido Consolidado": Dívida Consolidada Total subtraída a Dívida Plano Empresário e o Caixa Consolidado, representado pela fórmula a seguir:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} = \text{Dívida Consolidada Total} - \text{Dívida de Plano Empresário} - \text{Caixa Consolidado}$$

"Dívida Consolidada Total": Totalidade dos Empréstimos e Financiamentos divulgados no balanço consolidado da Plaenge Participações S.A.

"Dívida de Plano Empresário": O Plano Empresário refere-se à modalidade de financiamento de obras no Brasil e de empreendimentos imobiliários (terrenos e obras) no Chile, conforme enquadramento disposto nos balanços anuais auditados da Plaenge Participações S.A.

"Caixa Consolidado": Valor divulgado pelo cliente no balanço consolidado de Caixa e Equivalentes de Caixa.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI. **Para mais informações sobre as Debêntures, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 58 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Nesse sentido, a Emissora assinou a declaração anexa ao Termo de Securitização, incorporada a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo A.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

q) Tratamento Tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981**").

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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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 do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor ("**Instrução Normativa da RFB 1.585**"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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 n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("**Lei 7.689**").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

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, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor ("Lei 14.754") e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, 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). 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% e 4%, 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.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas 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 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. 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, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("Resolução CMN 4.373"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do 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%, 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 ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("Decreto 6.306"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Termo de Securitização. A Destinação dos Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), ainda que ocorra o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

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

Os recursos líquidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI do Termo de Securitização.

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

A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio relativo ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (pdf) substancialmente na forma do Termo de Securitização devidamente assinado por representante legal ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Companhia à sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Companhia e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto na Escritura de Emissão.

c) a data limite para que haja essa destinação

A integral Destinação dos Recursos deve ser efetivada até a Data de Vencimento.

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

Semestre	Total por Semestre	BOTÂNICO	PARQUE DAS ARTES	AUGHE	AURUM	TERRACE	HYTTE	POEMA	BOSSANOVA	EDITION MOINHOS	OUT SMART LIVING	TAY	PULSE	NEXT	ÁTRIO	ALMAH	AMAN	AZTRIS	HAMPTON	HORIZON ECOVILLE	HUMA	LIVEN - TORRE 2	LANDHAUS	ARTHEO CONCEPT LIVING	AERIE
Semestre/ 25	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Semestre/ 26	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Semestre/ 27	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Semestre/ 28	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Semestre/ 29	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Semestre/ 30	9.090.909,09	410.492,87	1.110.985,41	420.187,10	255.386,37	471.718,84	471.236,00	302.001,04	422.679,24	246.806,99	1.495.106,88	366.254,66	225.229,36	321.940,47	334.828,97	222.839,61	293.844,52	288.553,81	347.310,66	225.398,02	247.103,17	104.340,00	185.495,87	167.051,97	154.117,26
Total	100.000.000,00	4.515.421,52	12.220.839,47	4.622.058,13	2.809.250,09	5.188.907,29	5.183.596,00	3.322.011,48	4.649.471,62	2.714.876,85	16.446.175,65	4.028.801,26	2.477.522,91	3.541.345,20	3.683.118,68	2.451.235,72	3.232.289,72	3.174.091,89	3.820.417,31	2.479.378,18	2.718.134,89	1.147.740,04	2.040.454,62	1.837.571,62	1.695.289,85
% Destinação	100%	5%	12%	5%	3%	5%	5%	3%	5%	3%	16%	4%	2%	4%	4%	2%	3%	3%	4%	2%	3%	1%	2%	2%	2%

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que 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 e nem dos CRI.

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

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

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme previsto no Termo de Securitização.

É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada automaticamente.

A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) dias após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização em segunda convocação caso não instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

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

Não aplicável. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. Nos termos da Cláusula 4.13.14 do Termo de Securitização, tal obrigação deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da 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

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 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.

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

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

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

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

1. Riscos associados ao nível de subordinação

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

2. Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 direitos creditórios, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Caso a Emissora seja declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. A Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora e/ou da Devedora de honrar com suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, conforme o caso, bem como junto aos Titulares dos CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetará de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de 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 securitizadora, 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, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, as quais não possuem quaisquer garantias.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não será responsável 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 dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Ausência de manifestação dos auditores independentes da Securitizadora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Securitizadora

As demonstrações financeiras da Securitizadora e/ou informações trimestrais da Securitizadora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes da Securitizadora.

As informações da Securitizadora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as informações trimestrais 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 auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as informações trimestrais revisadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

5. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

7. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir a alocação dos CRIs a serem emitidos, conforme previsto no Contrato de Distribuição. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

10. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, 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 Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

11. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja as Contas do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não as Contas do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não as Contas do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

12. Risco operacional de pagamento da Remuneração decorrente de descasamento do pagamento dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliário serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos nas Contas do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

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

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa 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 ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

14. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI

A Remuneração dos CRI será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

15. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

18. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

19. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

20. Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado

Nos termos previstos no Termo de Securitização, a Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, na ocorrência (i) da hipótese prevista na Cláusula 4.2.2.3 da Escritura de Emissão; ou (ii) de um Evento de Inadimplemento. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

21. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

22. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

f) riscos relacionados à Securitizadora:**1. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora**

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

2. Manutenção do registro da Emissora como companhia securitizadora

A atuação da Emissora, como Securitizadora, em suas operações de securitização depende da manutenção de seu registro como companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando, assim, as suas emissões.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

3. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

4. Não originação de novas operações de securitização

A realização de novas operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar sua situação econômico-financeira e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

5. Crescimento da Emissora e de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

6. Atração e retenção de pessoas-chave e funcionários da Emissora

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém, basicamente, da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a sua capacidade de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

7. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

8. Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades, tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como auditores independentes, assessores jurídicos, agente fiduciário, *Servicer*, agências classificadoras de risco e agente escriturador. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, pode haver riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de substitutos, o que pode impactar nos resultados da Emissora. A substituição também poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedor e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

5. Efeitos dos 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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. 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, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

8. 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 as Debêntures, 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 as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:**1. A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis**

A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário (principalmente o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação – RET) e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora;
- a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos nas regiões onde a Devedora atua ou poderá atuar no futuro;
- a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;

- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, consequentemente, impactar a capacidade de arcar com as obrigações adquiridas no âmbito da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

2. Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora

As matérias-primas básicas por nós utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora. Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, consequentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

3. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que ela lança. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA acrescidos de cupom.

A maior parcela de despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível a Devedora reajustar as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

4. O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora adversamente

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Devedora atua, podem criar novos tributos, inclusive tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades celebrados com clientes, aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Em especial a alteração ou extinção do RET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

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

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação. Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento de negócio da Devedora, incluindo dificuldades para captação de recursos. Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa, poderá afetar a Devedora de modo adverso.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

6. Risco relativo a Devedora estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, e/ou suas controladas poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetar de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

7. A Devedora está sujeita a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora poderá financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento). Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora ocorrem na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da incorporadora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto ou de juros de obra, e/ou aumento nos seus custos de captação de recursos, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados. Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a incorporadora tem que observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a incorporadora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e, nem sempre, conseguem repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Menor

8. As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que pode ser realizada por meio de hipoteca e/ou alienação fiduciária dos imóveis nos quais a Devedoras desenvolve seus empreendimentos. A limitação de garantias disponíveis da Devedora poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Menor

9. O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora

Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter o seu ciclo operacional. O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos da Devedora, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, conseqüentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Menor

10. 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 adota a política de utilizar principalmente empregados da própria Devedora na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais 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 dos seus projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e os seus resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode levar a Devedora a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de seus empreendimentos, o que poderá acarretar um aumento dos seus custos e impactar seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

11. O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio/ Probabilidade Menor

12. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, mão de obra qualificada, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Devedora na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, mão de obra qualificada, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, deteriorando sua posição de mercado. Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Devedora não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto à de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados. Os concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. Tais fatores podem afetar adversamente as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

13. Os imóveis de propriedade da Devedora, e de suas controladas ou coligadas, podem ser desapropriados

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, e 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, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

14. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil. No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, pagamento das Debêntures e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

15. 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, conseqüentemente, 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 Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

16. A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar 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, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

17. Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

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 as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

18. Acontecimentos recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB- e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

19. Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora. Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria a redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

20. 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, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

21. 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 fósseis, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA

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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e 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 líder 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.

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:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Requerimento de Registro Automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	25 de setembro de 2025
2.	Divulgação da classificação de risco dos CRI pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. Republicação do Prospecto Preliminar com a classificação de risco dos CRI Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	26 de setembro de 2025
3.	Início do Período de Reservas	02 de outubro de 2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	24 de outubro de 2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27 de outubro de 2025
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	27 de outubro de 2025
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	28 de outubro de 2025
8.	Liquidação dos CRI	29 de outubro de 2025
9.	Divulgação Máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento" deste Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "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" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Preliminar.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

- (a) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio formalização da Escritura de Emissão e de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações para tanto, bem como arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, publicação do Ato Societário da Devedora no Jornal de Publicação da Devedora;
- (b) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta; e
- (c) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira data de integralização, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"). Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

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., inscrita no CNPJ sob o nº 24.796.771/0001-03, é titular de, aproximadamente, 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito centésimos por cento) 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 Emissão, regime fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes previstas no item 14.1 da seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (**"Código Civil"**).

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 distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

a Emissão foi autorizada pela assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 08 de novembro de 2022 ("Ato Societário da Emissora"), a qual foi registrada perante a JUCESP em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022 e na CVM por meio do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

A realização da emissão das Debêntures, da Emissão e da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) de que a Devedora seja parte foram autorizadas pela assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 12 de setembro de 2025 ("Ato Societário da Devedora").

8.4. Regime de distribuição

Plano de Distribuição.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, sendo que R\$100.000,000 (cento milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cento mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme").

A Garantia Firme prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelo Coordenador Líder será válida por até 30 (trinta) dias após a data de liquidação da Oferta, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à colocação firme dos ativos, podendo tal prazo ser prorrogado de comum acordo entre as Partes. Se, até tal data limite, as Condições Precedentes tiverem sido cumpridas ou renunciadas e os CRI ofertados não tiverem sido totalmente subscritos e integralizados, o Coordenador Líder estará obrigado a subscrever e integralizar a totalidade dos CRI que não tenham sido subscritos e integralizados, observado o limite da Garantia Firme.

Fica o Coordenador Líder autorizado a contratar, por conta e ordem da Devedora, sociedade pertencente ao seu grupo econômico ("Contratada") para que preste parte dos serviços descritos no Contrato de Distribuição, permanecendo, todavia, o Coordenador Líder responsável pelas obrigações assumidas no Contrato de Distribuição. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará por escrito a Devedora a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à Contratada, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à respectiva Contratada corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, descrito nos termos do Contrato de Distribuição, com aplicação da cláusula de *gross-up* prevista no Contrato de Distribuição.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21, (i) pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na regulamentação aplicável.

Distribuição parcial.

No âmbito da Oferta, não será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

Plano de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos do Contrato de Distribuição.

O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação"), sendo aceita, em relação aos Participantes Especiais, a remissão à página do Coordenador Líder.

Oferta a Mercado.

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 e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Os materiais publicitários utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

A Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, somente no que se refiram a informações diretamente relacionadas à Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao setor de atuação da Devedora e aos Empreendimentos Destinação, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento

Reservas e Procedimento de Bookbuilding.

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI, considerando a Opção de Lote Adicional. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI celebrarão aditamento ao Termo de Securitização, com o objetivo de refletir a quantidade e o volume final dos CRI emitidos, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora ou pela Securitizadora, ficando desde já a Securitizadora e o Agente Fiduciário autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

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

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder; e
- (iv) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, por meio da alocação destas por ordem de recebimento das intenções de investimento considerando o momento de apresentação das intenções de investimento pelo respectivo Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, às Instituições Participantes da Oferta, limitada ao valor individual de cada intenção de investimento, desconsiderando-se, entretanto, as frações de CRI ("Rateio"). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, a intenção de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de CRI desejada, conforme indicada na intenção de investimento. O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

O Coordenador Líder garante, e diligenciará para que os Participantes Especiais garantam, que mantem controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou a respectiva intenção de investimento às Instituição Participante da Oferta e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

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 alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

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

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da quantidade final dos CRI, e consequentemente do Valor Total da Oferta; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como “Período de Reserva”, o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

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

Pessoas Vinculadas.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" são os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 4.8.2 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 4.8.2 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, 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.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, 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 na 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. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta e não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

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 há possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI.

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

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora ou por terceiros.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

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

Os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, pela Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com instituições autorizadas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações, exceto na hipótese comprovada de dolo, imprudência, negligência, imperícia e/ou abuso de direito da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora, e ao valor da remuneração recebida pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, conforme o caso.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI.

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou na Escritura de Emissão.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários decorrem de 1 (uma) cédula de crédito bancário.

O Valor Total das Debêntures corresponde a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado a Opção de Lote Adicional.

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

Remuneração das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive. O cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = 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, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

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

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

onde:

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

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

- (i) Observações: o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e
- (iv) 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 das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias 8 (oito) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração das Debêntures prevista acima.

Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas na Escritura de Emissão sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

c) prazos de vencimento dos créditos

As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (um mil e oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 15 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

d) períodos de amortização

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas indicadas na Escritura de Emissão, sendo a primeira amortização realizada em 16 de novembro de 2026 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas e percentuais previstos na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures").

e) finalidade dos créditos

Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. A Destinação dos Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), ainda que ocorra o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, à Debenturista.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, foram emitidas em favor da Emissora, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições 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

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI são devidos, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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

A cobrança de pagamentos relativos aos CRI e os procedimentos de cobrança e execução relativos aos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento de obrigações da Emissão, inclusive pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta de Patrimônio Separado, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"). Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de sistemas de terceiros que impeçam a realização do pagamento na data de vencimento, tais Encargos Moratórios não terão efeito.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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, qual seja, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários 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, uma vez que as Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: **(i)** não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e **(ii)** não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora e a Devedora declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos da mesma natureza das Debêntures, adquirida pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão objeto desta Oferta, vide seção 12.4 abaixo.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Resgate Antecipado Facultativo Total

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 17 de abril de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures", respectivamente).

A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, à Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) do 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, de acordo com o indicado abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data do Resgate Antecipado Facultativo.

J = Remuneração devida na data do Resgate Antecipado Facultativo.

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo.

Pr = quantidade de dias úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

Oferta de Resgate Antecipado Total

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ocorrerá mediante comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data que se pretende realizar o efetivo resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo, sendo certo que o referido prêmio será estabelecido à exclusivo critério da Devedora.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado (conforme indicado pela Securitizadora). A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, a ser indicada, até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Amortização Extraordinária Facultativa

A Devedora poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 17 de abril de 2027 (inclusive), a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures", respectivamente).

A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que incluem, mas não se limitam (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (ii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, de acordo com o indicado abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

J = Remuneração devida na data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

P = prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Pr = quantidade de dias úteis da Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento.

Caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriurador.

A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

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

Vencimento Antecipado

Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na ocorrência das hipóteses descritas no item "(I)" da seção "2.6. Resumo das Principais Características da Oferta" deste Prospecto, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, hipótese em que haverá resgate antecipado obrigatório dos CRI.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão. 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 civil e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 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 Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, 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 Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de apresentação pela Devedora e/ou suas controladas de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e, **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Controladas, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, **(d)** decretação de falência ou insolvência, da Devedora e/ou de suas controladas; **(e)** qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas Controladas; ou **(f)** ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso estejam administrando o Patrimônio Separado, deverão declarar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão declarar, conforme deliberado em Assembleia Especial Na hipótese de limitação e/ou não divulgação de Titulares dos CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado de qualquer das Debêntures, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

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)" da seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

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

Não aplicável, tendo em vista que não será permitida a aquisição antecipada dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

As Debêntures são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "12. Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

Informações sobre a Devedora

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta de CRI são integralmente concentrados na Devedora, constituída sob a forma de sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM.

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 devidos pela Devedora, conforme especificado no item 12.1 acima. Abaixo estão especificadas as principais informações sobre a Devedora:

Devedora	Plaenge Participações S.A.
Data de Constituição	03/12/1998
Forma de Constituição (Tipo Societário)	sociedade anônima fechada
País de Constituição	Brasil
Sede	Londrina-PR
Prazo de Duração	prazo indeterminado
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem como objeto social a participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária. A devedora é a holding controladora das marcas Plaenge e Vanguard, que possuem operações em 09 cidades brasileiras e está presente no Chile. Com mais de 55 anos de atuação cenário de construção e incorporação, é uma empresa consolidada no mercado onde atua. A Devedora poderá participar de outros empreendimentos, inclusive, como sócia, quotista, ou acionista de outras empresas ou sociedades, mesmo que de outros setores econômicos, mediante aplicação de recursos próprios ou de incentivos fiscais. A Devedora tem como setor principal de sua atividade o setor imobiliário, responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social.

Natureza dos Créditos Imobiliários	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 dos Créditos Imobiliários	As Debêntures são títulos executivos extrajudiciais, emitidos pela Devedora, sujeito a Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa e Vencimento Antecipado. Os eventos descritos acima estão previstos nas Cláusulas V e VI da Escritura de Emissão de Debêntures.

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, as quais consolidam as informações referentes às sociedades por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos (conforme descrito na Seção "3. Destinação de Recursos", na página 16, deste Prospecto), auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, se encontram incorporadas a este Prospecto, na forma do Anexo B.

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

Não há coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, de forma que traremos no presente item apenas informações relativas à Devedora.

Relatório de impactos nos indicadores financeiros da Devedora referentes à dívida emitida para lastrear os CRI

Índices Financeiros da Devedora

A Oferta apresentará impacto nos (i) índices de liquidez; (ii) índices de atividade; (iii) índices de endividamento; e (iv) índices de lucratividade.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos) que a Devedora estima receber em razão da Oferta dos CRI.

	Devedora	
	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Liquidez	Índice Efetivo	Índice Ajustado⁴
Índice de Caixa / Dívida Financeira Curto prazo ¹	1,67	1,89
Liquidez Geral ²	1,47	1,46
Índice de Caixa sobre Dívida ³	0,41	0,44

- (1) Índice de Caixa / Dívida Financeira de Curto Prazo, corresponde ao quociente da divisão de (i) Caixa e Equivalentes de Caixa referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Fornecedores referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (2) Liquidez Geral, corresponde ao quociente da divisão de (i) Ativo Circulante, somado ao Ativo Não Circulante Realizável a Longo Prazo, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Passivo Circulante, somado ao Passivo Não Circulante, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (3) Índice de Caixa / Dívida Financeira, corresponde ao quociente da divisão de (i) Caixa e Equivalentes de Caixa, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Financiamentos, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (4) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

	Devedora	
	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Atividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado²
Giro do Ativo ¹	0,53	0,52

- (1) Giro do Ativo, corresponde ao quociente da divisão de (i) Receita Líquida, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Ativo Total, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (2) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

	Devedora	
	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Endividamento	Índice Efetivo	Índice Ajustado³
Endividamento Geral (Passivo Circulante + Passivo Não Circulante) / Ativo Total ¹	0,68	0,69
Composição do Endividamento (CE) ²	0,32	0,30

- (1) Endividamento Geral, corresponde ao quociente da divisão de (i) Passivo Circulante, somado ao Passivo Não Circulante, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Ativo Total, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (2) Composição do Endividamento, corresponde ao quociente da divisão de (i) Financiamentos no Passivo Circulante, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Financiamentos no Passivo Não Circulante, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.
- (3) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Medições Não Contábeis da Devedora

EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (*Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização*) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida

O EBITDA e Margem EBITDA são informações adicionais às demonstrações financeiras da Devedora, e não são medidas de lucratividade, desempenho operacional ou liquidez definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Adicionalmente, o EBITDA não representa os fluxos de caixa para o exercício apresentado e não deve ser considerado como substituto ou alternativa ao lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, medida de liquidez, tampouco como base para a distribuição de dividendos. Entretanto, o EBITDA e a Margem EBITDA são utilizados pela administração da Devedora como indicadores gerais de desempenho de negócios que não são afetados por mudanças nas taxas de juros, imposto de renda e contribuição social ou depreciação e amortização.

A Devedora acredita que o EBITDA e a Margem EBITDA, são informações adicionais às suas demonstrações financeiras e permitem, quando analisados em conjunto com suas demonstrações financeiras, uma melhor compreensão, não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos adicionais para financiar suas atividades.

Abaixo segue a tabela demonstrando a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA e o cálculo da Margem EBITDA para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

(em milhares de R\$, exceto %)	Devedora
	Em 31 de dezembro de 2024
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo
Lucro líquido do exercício	187.994
(+) Resultado financeiro	(29.017)
(+) Imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos)	46.249
(+) Depreciação e amortização	58.498
(=) EBITDA	263.724
(/) Receita líquida	2.941.498
Margem EBITDA¹	8,97%

⁽¹⁾ Margem EBITDA, corresponde ao quociente da divisão de (i) EBITDA (calculado como Lucro Líquido acrescido de Impostos, Despesas Financeiras (juros), Depreciação e Amortização), referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela conta de (ii) Receita Líquida, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

	Devedora	
	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado³
Margem Bruta ¹	23,07%	23,07%
Margem Líquida ²	6,4%	6,4%

⁽¹⁾ Margem Bruta: Corresponde ao quociente da divisão **(i)** do lucro bruto da Devedora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pela **(ii)** receita líquida da Devedora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

⁽²⁾ Margem Líquida: Corresponde ao quociente da divisão **(i)** do lucro líquido da Devedora, referente ao exercício social em 31 de dezembro de 2024, pela **(ii)** receita líquida da Devedora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

⁽³⁾ Os "Índices Ajustados" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por financiamentos e empréstimos circulante e não circulante e patrimônio líquido em 30 de junho de 2025 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos) na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações financeiras da Devedora relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2025, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.

	Em 30 de junho de 2025	
	Histórico	Ajustado ⁽²⁾
	(Em milhares de R\$)	
Financiamentos e Empréstimo Circulante	446.604	446.604
Financiamentos e Empréstimos Não Circulante	1.393.908	1.493.908
Patrimônio Líquido	1.756.534	1.752.448
Capitalização Total ⁽¹⁾	3.597.046	3.692.960

⁽¹⁾ A Capitalização Total é a soma dos Financiamentos e Empréstimos Circulante e dos Financiamentos e Empréstimos Não Circulante e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos estimados da Oferta, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 95.909.138,40 (Noventa e cinco milhões, novecentos e nove mil, cento e trinta e oito reais e quarenta centavos).

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas individuais da Devedora em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto, na forma do Anexo B.

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

Item 1.1 - Descrever sumariamente o histórico da Devedora

Com sede em Londrina-PR e presença em 6 estados no Brasil e também no Chile, tendo mais de 50 anos de atuação nos segmentos de desenvolvimento imobiliário, construção civil, projetos e montagens industriais, sendo reconhecido como um dos mais tradicionais grupos de engenharia do país.

Item 1.2 - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários e condomínios de lotes.

Item 1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

Não houve no último exercício social encerrado e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve no último exercício social encerrado e no exercício corrente alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles

CNPJ/CPF	NOME/RAZÃO SOCIAL	QUALIFICAÇÃO	PAÍS	PARTICIPAÇÃO	PERCENTUAL	ESPÉCIE
003.663.079-91	EZARO MEDINA FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$57.971.681,00	4,442274%	ON
542.300.479-91	ALEXANDRE DORES FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$212.121.678,00	16,254535%	ON
509.149.109-06	FERNANDO DORES FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$212.121.678,00	16,254535%	ON
506.452.428-53	EVALDO FLORINDO MEDINA FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$140.945.770,00	10,800442%	ON
005.602.519-04	MARIO KOJI NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$78.879.852,00	6,044433%	ON
021.996.759-80	FABIO TETSUYA NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$39.439.926,00	3,022217%	ON
028.072.479-97	MIRIAN AYUMI NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$39.439.926,00	3,022217%	ON
313.019.169-00	CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$36.346.081,00	2,785140%	ON
098.073.439-84	GABRIELA DE ANDRADE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
104.396.679-09	FABRICIO DE ANDRADE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
046.040.519-50	FELIPE LEITE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
046.040.499-71	MATHEUS LEITE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
187.663.749-87	LAURO YUITI SAKURAI	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$38.261.302,00	2,931901%	ON
030.011.389-71	ADRIANO PETRONI MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
015.349.939-75	MARCELO PETRONI MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
069.761.759-97	HENRIQUE BUHIRAN MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
169.362.808-20	JOSE APARECIDO DE OLIVEIRA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$2.142.845,00	0,164203%	ON
029.882.459-08	GISELE RAMOS FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
026.671.439-06	ANDREA RAMOS FABIAN SPOLADORE	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
034.341.079-67	LEONARDO RAMOS FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
235.789.209-91	CIRO KOJI NASSU	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$4.142.563,00	0,317438%	ON

CNPJ/CPF	NOME/RAZÃO SOCIAL	QUALIFICAÇÃO	PAÍS	PARTICIPAÇÃO	PERCENTUAL	ESPÉCIE
	AÇÕES EM TESOURARIA			R\$4.514.061,00	0,345905%	ON
299.214.309-04	FREDERICO JOSE HOFIUS	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$1.936.341,00	0,148379%	ON
522.931.067-72	ROGERIO PEREIRA CARDOSO	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$955.431,00	0,073213%	ON
030.010.107-46	EILEEN RINK MITRANO	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$618.224,00	0,047373%	ON
496.222.779-34	RUI MASSARU MANABE	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$602.657,00	0,046181%	ON
455.976.696-72	CELIA OLIVEIRA SOUZA CATUSSI	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$284.410,00	0,021794%	ON
504.616.059-53	EDISON CLAUDIO FABIAN HOLZMANN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$86.142,00	0,006601%	ON
Capital Social da empresa				R\$1.305.000.000,00		

Item 7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

Conselho de Administração: Estratégia do negócio, nomeação e avaliação dos diretores executivos, supervisão da operação, risco e compliance.

Proposta de dividendos anuais em linha com a política de acionistas.

Conselho Fiscal: A devedora não possui conselho fiscal.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Devedora não possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos formalmente aprovada.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência Anual.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Autoavaliação, avaliação pela liderança, feedback 360, revisão e recalibração e Plano de desenvolvimento individual. Critérios de avaliação, resultados do negócio, liderança e gestão de pessoas, competências de gestão, comportamento e valores.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Sim, foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos para auxílio em demandas pontuais.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Conforme código de ética disponível em <https://www.plaenge.com.br/canaldeetica/>

d. por órgão

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Conselho de Administração:

5 (cinco) Membros do gênero masculino e 1 (um) membro do gênero feminino.

ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Conforme indicados acima, 6 (seis) membros de cor branca.

iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável

Não há.

iv. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não há.

e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Devedora não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A Devedora não possui atribuições específicas e delimitadas dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo

Em 31 de dezembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	6	2	Não aplicável	8
Nº de membros remunerados	6	2	Não aplicável	8
Total da Remuneração	9.875.454,01	11.172.503,52	Não aplicável	21.047.957,53
Remuneração Fixa Anual				
Salário ou pró-labore	1.131.498,42	720.584,64	Não aplicável	1.852.083,06
Benefícios diretos e indiretos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros valores fixos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Descrição de outras remunerações fixas	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável				
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação nos resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros valores variáveis	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Descrição de outras remunerações variáveis	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Baseada em ações, incluindo opções	8.743.955,59	10.451.918,88	Não aplicável	19.195.874,47

Previsão para o exercício de 2025	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	6	2	Não aplicável	8
Nº de membros remunerados	6	2	Não aplicável	8
Total da Remuneração	10.380.541,70	11.738.334,54	Não aplicável	22.118.876,24
Remuneração Fixa Anual				
Salário ou pró-labore	1.199.388,33	763.819,72	Não aplicável	1.963.208,05
Benefícios diretos e indiretos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros valores fixos	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Descrição de outras remunerações fixas	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração variável				
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação nos resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros valores variáveis	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Descrição de outras remunerações variáveis	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Baseada em ações, incluindo opções	9.181.153,37	10.974.514,82	Não aplicável	20.155.668,19

Item 11.2 - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

A Devedora não possui transações com partes relacionadas cuja divulgação seja requerida ao presente item.

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social

CNPJ/CPF	NOME/RAZÃO SOCIAL	QUALIFICAÇÃO	PAÍS	PARTICIPAÇÃO	PERCENTUAL	ESPÉCIE
003.663.079-91	EZARO MEDINA FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$57.971.681,00	4,442274%	ON
542.300.479-91	ALEXANDRE DORES FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$212.121.678,00	16,254535%	ON
509.149.109-06	FERNANDO DORES FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$212.121.678,00	16,254535%	ON
506.452.428-53	EVALDO FLORINDO MEDINA FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$140.945.770,00	10,800442%	ON
005.602.519-04	MARIO KOJI NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$78.879.852,00	6,044433%	ON
021.996.759-80	FABIO TETSUYA NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$39.439.926,00	3,022217%	ON
028.072.479-97	MIRIAN AYUMI NUMATA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$39.439.926,00	3,022217%	ON
313.019.169-00	CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$36.346.081,00	2,785140%	ON
098.073.439-84	GABRIELA DE ANDRADE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
104.396.679-09	FABRICIO DE ANDRADE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
046.040.519-50	FELIPE LEITE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
046.040.499-71	MATHEUS LEITE FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$96.146.906,00	7,367579%	ON
187.663.749-87	LAURO YUITI SAKURAI	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$38.261.302,00	2,931901%	ON
030.011.389-71	ADRIANO PETRONI MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
015.349.939-75	MARCELO PETRONI MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
069.761.759-97	HENRIQUE BUHIRAN MELQUIADES	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$10.628.959,00	0,814480%	ON
169.362.808-20	JOSE APARECIDO DE OLIVEIRA	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$2.142.845,00	0,164203%	ON
029.882.459-08	GISELE RAMOS FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
026.671.439-06	ANDREA RAMOS FABIAN SPOLADORE	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
034.341.079-67	LEONARDO RAMOS FABIAN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$5.904.977,00	0,452489%	ON
235.789.209-91	CIRO KOJI NASSU	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$4.142.563,00	0,317438%	ON

CNPJ/CPF	NOME/RAZÃO SOCIAL	QUALIFICAÇÃO	PAÍS	PARTICIPAÇÃO	PERCENTUAL	ESPÉCIE
	AÇÕES EM TESOURARIA			R\$4.514.061,00	0,345905%	ON
299.214.309-04	FREDERICO JOSE HOFIUS	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$1.936.341,00	0,148379%	ON
522.931.067-72	ROGERIO PEREIRA CARDOSO	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$955.431,00	0,073213%	ON
030.010.107-46	EILEEN RINK MITRANO	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$618.224,00	0,047373%	ON
496.222.779-34	RUI MASSARU MANABE	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$602.657,00	0,046181%	ON
455.976.696-72	CELIA OLIVEIRA SOUZA CATUSSI	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$284.410,00	0,021794%	ON
504.616.059-53	EDISON CLAUDIO FABIAN HOLZMANN	ACIONISTA PF DOMICILIADO NO PAÍS	BRASIL	R\$86.142,00	0,006601%	ON
Capital Social da empresa				R\$1.305.000.000,00		

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

a. valor mobiliário: Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real.

b. quantidade: 80.000 (oitenta mil) Debêntures.

c. valor nominal global: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

d. data de emissão: 15 de junho de 2024.

e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social: R\$80.447.370,88 (oitenta milhões e quatrocentos e quarenta e sete mil e trezentos e setenta reais e oitenta e oito centavos).

f. restrições à circulação: As Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários a partir da data de cada subscrição ou aquisição das Debêntures por Investidores Profissionais, incluindo as Debêntures objeto de garantia firme que forem subscritas e integralizadas pelas instituição intermediária líder, observados, na negociação subsequente, os limites e 6 condições previstos nos artigos 86, inciso V e 89, ambos da Resolução CVM 160, e que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis e vigentes, conforme alteradas de tempos em tempos.

g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: Não se aplica

h. possibilidade de resgate, indicando:

i. hipóteses de resgate: Resgate antecipado facultativo total, amortização extraordinária, oferta de resgate antecipado total e aquisição facultativa.

ii. fórmula de cálculo do valor de resgate:**Resgate Antecipado Facultativo Total**

O valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, mais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Valor de Resgate Antecipado Facultativo"), acrescidos de prêmio flat sobre o Valor de Resgate Antecipado Facultativo, conforme tabela abaixo: Período Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total (Flat) A partir da Data de Emissão (inclusive) até 15 de junho de 2025 (exclusive) 1,00% De 15 de junho de 2025 (inclusive) até 15 de junho de 2026 (exclusive) 0,75% A partir de 15 de junho de 2026 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) 0,50%.

Amortização Extraordinária

O valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, mais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa"), acrescidos de prêmio flat sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme tabela abaixo: Período Prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa (Flat) A partir da Data de Emissão (inclusive) até 15 de junho de 2025 (exclusive) 1,00% De 15 de junho de 2025 (inclusive) até 15 de junho de 2026 (exclusive) 0,75% A partir de 15 de junho de 2026 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) 0,50%.

Oferta de Resgate Antecipado Total:

Será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, acrescido de prêmio de resgate antecipado, caso exista e demais encargos devidos e não pagos até a data da Oferta de Resgate Antecipado Total.

Aquisição Facultativa

A Emissora deverá observar os procedimentos para aquisição facultativa previstos nos artigos 14 e seguintes da Resolução CVM 77.

i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:

i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado: Para todos os fins e efeitos legais, as Debêntures terão prazo de vencimento de 2.191 (dois mil cento e noventa e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2030 ("Data de Vencimento"), ressalvados os eventos de Vencimento Antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo e resgate da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Total.

Os eventos de vencimento antecipado são os seguintes: (a) inadimplemento pela Emissora e/ou pelo Garantidor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia ou demais documentos da Emissão, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento; (b) se a Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia ou qualquer outro documento da Emissão, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, ou disposições, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexequíveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente; (c) apresentação pela Emissora e/ou suas controladas e/ou pelo Garantidor de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; (b) pedido de autofalência pela Emissora e/ou suas controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e/ou do Garantidor, (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas controladas e/ou do Garantidor, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, (d) decretação de falência ou insolvência, da Emissora e/ou de suas controladas e/ou do Garantidor; (e) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emissora e/ou suas controladas e/ou o Garantidor; ou (f) ingresso pela Emissora e/ou pelo Garantidor em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (d) extinção, dissolução, ou liquidação da Emissora e/ou do Garantidor; (e) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora e/ou por seus controladores, por suas controladas, por suas coligadas e/ou pelas sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico") e/ou pelo Garantidor, de quaisquer termos e condições da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos da Emissão; (f) transformação da forma societária da Emissora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, conforme aplicável, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações; (g) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pelo Garantidor das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, sem prévia anuência dos Debenturistas; (h) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Emissora e/ou do Garantidor no âmbito do mercado financeiro e de capitais, em valor individual ou em conjunto igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas; (i) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Emissora em qualquer dos Documentos da Operação são falsas ou enganosas; (j) criação de qualquer tipo de ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a penhora, arresto, sequestro, penhor, caução, alienação ou cessão fiduciária, usufruto, vinculação, oneração, direito de garantia equivalente e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma (ainda que sob condição suspensiva), a propriedade, titularidade, posse e/ou controle ("Ônus") sobre os bens e direitos objeto dos Contratos de Garantia; (k) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 3.9 da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a, utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para o financiamento de atividades em infração às Leis Socioambientais e às Leis Anticorrupção.

ii. juros: Incidirão juros correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de 2,62% (dois inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto:

Imóvel 01 - Lote nº 6/1-B Remanescente, com 3.537,42 m², da subdivisão do lote 6/1 da Gleba 05 da Fazenda Palhano, do município de Londrina, e demais divisas e confrontações constantes da matrícula nº 54.728, perante o 1º Cartório de Registro de 13 Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

Imóvel 02 - Área de terreno remanescente com 8.550 metros quadrados situado à avenida Miguel Sutil, e demais divisas e confrontações constantes da matrícula nº 85.824, perante o Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

Imóvel 03 - Data de terras sob nº 57, 58 e 59-A (cinquenta e sete, cinquenta e oito e cinquenta e nove-A), remanescente, da quadra A-2 (A-dois), com a área de 2.965,00 metros quadrados, situada na Zona Armazém, na cidade de Maringá, e demais divisas e confrontações constantes da matrícula nº 89.459, perante o Cartório Registro de Imóveis - 1º Ofício de Maringá, Estado do Paraná.

969.428 (novecentas e sessenta e nove mil, quatrocentas e vinte e oito) cotas emitidas pelo ITAÚ GOLD CORPORATE CRÉDITO PRIVADO RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, inscrito no CNPJ sob o nº 28.205.308/0001-92 ("Itaú Gold");

306.920 (trezentas e seis mil, novecentas e vinte) cotas emitidas pelo ITAÚ HIGH GRADE RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, inscrito no CNPJ sob o nº 09.093.883/0001-04 ("Itaú High Grade");

103.652 (cento e três mil, seiscentas e cinquenta e duas) cotas emitidas pelo ITAÚ SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, inscrito no CNPJ sob o nº 06.175.696/0001-73 ("Itaú Soberano").

iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: Não se aplica.

v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:

- **à distribuição de dividendos:** Não se aplica.
- **à alienação de determinados ativos:** não celebrar qualquer contrato ou acordo ou praticar qualquer ato que restrinja os bens e direitos decorrentes dos Contratos de Garantia ou, ainda, que limite a capacidade do Agente Fiduciário, em um cenário de execução, vender ou de outra forma dispor dos bens e direitos decorrentes dos Contratos de Garantia, no todo ou em parte, nos termos e condições dispostos nos Contratos de Garantia;
- **à contratação de novas dívidas:** Não se aplica.
- **à emissão de novos valores mobiliários:** Não se aplica.
- **à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas:** Não se aplica.

vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato: O Agente Fiduciário da Emissão é a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

O Agente Fiduciário exercerá suas funções devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora sejam integralmente cumpridas.

j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários: Não se aplica.

k. outras características relevantes: Não se aplica.

Item 12.6 – Outras informações da Devedora

Além das informações fornecidas no item 12 deste Prospecto, para fins do artigo 3º do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Devedora apresenta abaixo algumas informações adicionais:

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

a. demonstração financeira (anexar os últimos três exercícios).

Apresentadas no Anexo B deste Prospecto.

b. Indicação ao formulário de referência do devedor.

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui registro de emissora de valores mobiliários na CVM.

c. Descrição dos Negócios, Processos Produtivos e Mercados de Atuação dos Devedores e de suas subsidiárias, se houver.

Para informações a respeito dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias, vide item 12.2 deste Prospecto.

d. Fatores Macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora.

Os negócios da Devedora compreendem, principalmente, o desenvolvimento, incorporação, construção e comercialização de empreendimentos imobiliários e condomínios de lotes. Os principais riscos de mercado aos quais a Devedora está exposta são: (i) risco de crédito e liquidez, (ii) risco de taxa de juros, e (iii) risco macroeconômico e do setor imobiliário conforme descritos abaixo.

Risco de crédito e liquidez

É o risco de a Devedora não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Em 31 de dezembro de 2024, os vencimentos dos instrumentos financeiros, excluindo os custos de emissão a apropriar, são conforme segue:

Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Devedora sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Devedora busca diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Risco macroeconômico e do setor imobiliário

A Devedora se dedica principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral a economia e, principalmente, 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, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

e. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Devedora ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

1) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Não foram celebrados, nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente, contratos relevantes pela Devedora ou por suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

2) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, a Devedora possuía contratos de empréstimos e financiamento. Os contratos mais relevantes são como segue:

Devedora / Controlada	Banco		Saldo Devedor	Qtde
Controlada	Banco do Brasil	Brasil	211.005.939,21	14
Controlada	Banrisul	Brasil	3.505.571,17	2
Controlada	Bradesco	Brasil	508.954.321,06	26
Controlada	Itaú	Brasil	492.079.087,81	19
Controlada	Santander	Brasil	147.087.975,83	5
Controlada	Sicredi	Brasil	2.656.665,36	6
Controlada	BCI	Chile	240.959.317,75	5
Controlada	Itaú	Chile	89.671.743,27	4
Controlada	Banco Estado	Chile	55.384.989,12	2
Controlada	Scotiabank	Chile	8.759.714,21	3
Total			1.760.065.324,80	86

3) Transações com partes relacionadas

Para mais informações a respeito das transações com partes relacionadas celebradas pela Devedora, vide item 12.5, na página 73 deste Prospecto.

II. Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros da Devedora referente à dívida que será emitida para lastrear o certificado, quando houver dados públicos para cálculo e desde que seja uma Oferta Pública primária; e

Para informações a respeito do impacto nos indicadores financeiros da Devedora referente às Debêntures que serão emitidas para lastrear os CRI, vide item 12.4 na página 70 deste Prospecto.

III. Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes do devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência relativas às demonstrações financeiras publicadas pela Devedora

As informações financeiras da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às referidas sociedades. Foi obtida Carta-Conforto com base nos números da Devedora, conforme as demonstrações financeiras divulgadas relativas a esta Oferta.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

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

Ademais, na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Itaú BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, mantém os relacionamentos comerciais descritos abaixo com a Devedora:

- Prestação de serviços de cash management relacionados a pagamentos, recebimentos, depósitos à vista, aplicação automática, conta garantida e meios de pagamento totalizando aproximadamente R\$3,0 bilhões no acumulado de janeiro a julho de 2025.
- Prestação de serviços de cash management relacionados a aplicação automática, DAV e conta corrente com saldo médio de aproximadamente R\$9 MM em 2025; e Prestação de serviços de cash management relacionados a Cobrança, Pagamentos, Cartão de Crédito e Adquirência com volume médio mensal de R\$140 MM.
- 27 (vinte e sete) operações de financiamento na modalidade “plano empresário”, totalizando aproximadamente R\$590 milhões (quinhentos e noventa milhões de reais), com abertura entre os anos de 2020 e 2024 e vencimento entre os anos de 2026 e 2030.

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

Ademais, na data deste Prospecto, não há entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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 Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer 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 Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios entre o Agente Fiduciário dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico, não há qualquer (i) relação ou vínculo societário; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrente da Oferta.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI 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 o Agente Fiduciário dos CRI e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico, não há qualquer (i) relação ou vínculo societário; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrente da Oferta.

O Coordenador Líder e o Custodiante 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 o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios entre o Agente Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico, não há qualquer (i) relação ou vínculo societário; ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta; e/ou (iii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrente da Oferta.

O Coordenador Líder e o Agente Liquidante 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 o Agente Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes condições precedentes, estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes"):

- (i) fornecimento em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora ao Coordenador Líder e aos escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares contratados para assessorar cada uma das partes no âmbito da Oferta (cada um, um "Assessor Legal" e, em conjunto, os "Assessores Legais"), de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, os quais conterão todas as condições da Emissão, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;
- (iii) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (iv) realização e conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme escopo que será determinado pelo Coordenador Líder e seu Assessor Legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, observada a necessidade de recebimento, pela Emissora, da *due diligence* da Operação realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder;
- (v) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas Devedora e por suas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliadas"), perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao grupo econômico do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas;
- (vi) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, "AA(bra)" pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva;
- (vii) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora e da Emissora, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (viii) formalização, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder, e registro nos órgãos competentes, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e do Ato Societário da Devedora, bem como dos demais documentos da Oferta;

- (ix) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (x) entrega, ao Coordenador Líder, de parecer jurídico elaborado pelos Assessores Legais referente à Emissão ("Legal Opinion") firmado pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigido pela regulamentação em vigor e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Emissão;
- (xi) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.
- (xii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, atestando, entre outros aspectos, que, na data de publicação anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações da Emissora e da Devedora, prestadas para consecução da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ("Declaração de Veracidade");
- (xiii) que os documentos apresentados pela Emissora, pela Devedora, por suas Afiliadas para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;
- (xiv) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras e/ou no processo de *due diligence* da Devedora, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional da Devedora e/ou da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder;
- (xv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora e à Devedora, ou a quaisquer de suas controladas, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais da Devedora ou, ainda, da Emissora, exceto se justificado pela Devedora e/ou pela Emissora e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xvii) (a) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária, nos termos do Contrato de Distribuição, (b) ausência de descumprimento das obrigações pela Devedora, conforme descritas na Resolução CVM 160, (c) ausência de descumprimento das obrigações da Devedora no âmbito do Contrato de Distribuição; ou (d) não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;

- (xviii) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, e/ou de qualquer de suas controladas, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (a) se resultante de reorganização societária da Devedora que mantenha os Familiares como controladores diretos ou indiretos da Devedora, sendo que, por “Familiares” entende-se: filhos, netos e cônjuges dos atuais controladores da Devedora; ou (b) se previamente aprovadas pelo Coordenador Líder;
- (xix) recolhimento, pela Devedora e pela Emissora, conforme aplicável, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na CVM, B3 e ANBIMA, incluindo o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e da taxa de registro da ANBIMA;
- (xx) inexistência de descumprimento pela Devedora da legislação ambiental em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a UK *Bribery Act of 2010* (“Leis Anticorrupção”), pela Devedora, suas controladoras, controladas, coligadas e administradores;
- (xxii) não ocorrência de **(a)** apresentação pela Devedora e/ou suas controladas de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e, **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Controladas, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, **(d)** decretação de falência ou insolvência, da Devedora e/ou de suas controladas; **(e)** qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas Controladas; ou **(f)** ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) aprovação da Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;
- (xxiv) conclusão do levantamento de informações no âmbito do processo de auditoria jurídica restrita (*due diligence*) da Devedora e do processo de *back-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do seu Assessor Legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (xxv) assinatura do questionário de *bringdown due diligence* na data anterior ao *roadshow*, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação dos CRI;

- (xxvi) inexistência de descumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de sua obrigação de preparar e divulgar suas demonstrações financeiras auditadas de encerramento do exercício social aplicável, em especial nos termos previstos na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e na regulamentação da CVM aplicável;
- (xxvii) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxviii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;
- (xxix) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO Certificate), dos materiais de divulgação da Oferta e dos materiais publicitários, conforme aplicável;
- (xxx) recebimento, pelo Coordenador Líder, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre os auditores independentes da Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, em sua versão final, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis, contendo declarações e informações acerca de determinadas informações financeiras de natureza contábil da Devedora constantes do Prospecto, e as demonstrações financeiras auditadas da Devedora referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a serem emitidas pelos auditores independentes da Devedora, para o processo de colocação dos CRI, nos termos do Prospecto e demais Documentos da Operação;
- (xxxi) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, na Resolução CMN 5.118 e nos demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora previstas nos Normativos ANBIMA; e
- (xxxii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização dos CRI, conforme aplicável, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Em caso de não continuidade da Oferta por não atendimento de Condição Precedente, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar o Coordenador Líder e a Securitizadora, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e (ii) realizar o pagamento do Comissionamento de Descontinuidade ao Coordenador Líder, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável exclusivamente à Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pela Devedora, 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.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 20 e seguintes deste Prospecto.

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

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta a oferta base.

	Montante (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissões e Despesas			
Comissão de Coordenação e Estruturação dos Coordenadores	699.708,45	6,9971	0,6997%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição dos Coordenadores	1.992.252,35	19,9225	1,9923%
Prêmio de Garantia Firme do Coordenador Líder	664.084,12	6,6408	0,6641%
Taxa de Fiscalização CVM	36.000,00	0,3600	0,0360%
Registro ANBIMA	16.999,00	0,1700	0,0170%
Registro, Distribuição e Análise do CRI – B3	27.000,00	0,2700	0,0270%
Emissora (Implantação + Administração do Patrimônio Separado)	31.921,54	0,3192	0,0319%
Liquidante	4.177,83	0,0418	0,0042%
Diagramação dos Documentos da Oferta	4.900,00	0,0490	0,0049%
Assessores Legais	294.329,74	2,9433	0,2943%
Agente Fiduciário dos CRA (Implantação, Manutenção e Verificação de Destinação)	20.991,25	0,2099	0,0210%
Instituição Custodiante	9.641,14	0,0964	0,0096%
Escriturador	5.356,19	0,0536	0,0054%
Auditores Independentes da Devedora	283.500,00	2,8350	0,2835%
Custo Total	4.090.861,60	40,9086	4,0909%
Valor Líquido para a Emissora	95.909.138,40	959,0914	95,9091%

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

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

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora 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 e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, 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 Securitizadora; e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes website:

Securitizadora: <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste website, acessar a "Acesse os documentos da VERT Securitizadora", selecionar "Formulário de Referência " e, assim, obter o documento que desejar) e no seguinte website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste website, clicar em "Exibir Filtros" e selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "VERT Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

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

Securitizadora: <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste website, acessar a "Acesse os documentos da VERT Securitizadora", selecionar "Demonstrações Financeiras " e, assim, obter o documento que desejar) e no seguinte website: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCertificadosCVM> (neste website, clicar em "Exibir Filtros" e selecionar "Informações da Securitizadora" no campo "Tipo de Certificado", e posteriormente preencher no campo "Securitizadora" com "VERT Companhia Securitizadora", e em seguida, clicar em "Filtrar".

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, incluídas neste Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo B**.

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

Ato Societário da Devedora incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do **Anexo C**.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos **Anexos D** e **E**.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do **Anexo F**.

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

Escritura de Emissão e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo G e Anexo H**, respectivamente.

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão

Relatório de classificação de risco dos CRI incorporado a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo I**.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
São Paulo/SP
CEP: 05407-003
At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado
Telefone: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

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

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Andrea Vaz Longo Pinheiro
E-mail: andrea.pinheiro@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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo, SP
At.: Raphael Zono
Tel.: +55 (11) 3150-7414
E-mail: rzono@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

I2A ADVOGADOS

Rua Butantã, 336, nº 336, 4º andar
CEP 05424-000, São Paulo, SP
Telefone: 5102-5400
At.: Luis Peyser
Tel.: (11) 5102-5400
E-mail: luis@i2a.legal

Auditor Independente da Securitizadora

Audidores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras da Emissora para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024:

BDO RCS 5 AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Chácara Santo Antonio
São Paulo/SP, CEP 04719-000
CNPJ: 54.276.936/0001-79
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Telefone: (11) 3848-5880
E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br
Site: <https://www.bdo.com.br>

Auditor Independente da Devedora**PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.**

Av. Pedro Taques, 294, 10o, Salas 1003 e 1004, Zona 3, Ed. Átrium, Centro Empresarial, Maringá, PR, Brasil
CEP 87030-000, Maringá, PR
At.: Gabriel Perussolo
Tel.: +55 (11) 4004-8000
E-mail: gabriel.perussolo@pwc.com

16.4. 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
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
São Paulo/SP
CEP: 05407-003
At.: Andréia Franklin
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: tesouraria.dtv@vert-capital.com

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
São Paulo/SP
CEP: 05407-003
At.: Andréia Franklin
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: escrituracao@vert-capital.com

Custodiante**VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
São Paulo/SP
CEP: 05407-003
At.: Andréia Franklin
Telefone: (11) 99975-2053
E-mail: custodia@vert-capital.com

16.7. 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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Coordenador Líder**

Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página até encontrar a Emissão, clicar sobre a Emissão e realizar o download do documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

- **Emissora**

Website: <https://data.vert-capital.app/> (neste *website*, buscar pelo número da emissão desejada, selecionar a emissão desejada e, então, clicar em "Documentos" e clicar no documento desejado).

- **CVM e B3**

Website: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "VERT COMPANHIA SECURITIZADORA", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto: e selecionar o "Download")

16.8. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do **Anexo A** deste Prospecto Preliminar.

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

Declaração da Emissora constante do **Anexo A** deste Prospecto Preliminar.

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 e pela Devedora 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

Nao aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, SEU GRUPO ECONÔMICO

Os dados expostos abaixo podem conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida nos referidos dados não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro líquido ou prejuízo, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

Os documentos de oferta preliminares da Devedora contêm certas reconciliações de medidas não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas não contábeis da Devedora, consulte a Seção "12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado" deste Prospecto.

Material Publicitário

GRUPO PLAENGE

Com 7,2 milhões de m² construídos e 500 torres entregues, o **Grupo Plaenge** é considerado um dos mais importantes e tradicionais grupos de engenharia do Brasil.

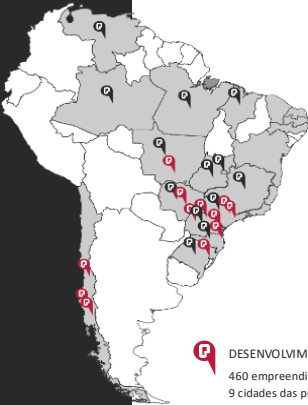
No segmento imobiliário, operamos com as marcas **Plaenge** e **Vanguard** e estamos presentes em nove cidades de seis estados brasileiros — Curitiba, Londrina, Maringá, Cuiabá, Campo Grande, São Paulo, Campinas, Porto Alegre e Joinville.

Em 2009, marcamos um novo ciclo de expansão ao entrarmos no Chile, desenvolvendo empreendimentos residenciais verticais e horizontais no país andino.

Em 2014, iniciamos também a atuação no segmento de Desenvolvimento Urbano, com bairros planejados e condomínios fechados de alto padrão.

No segmento industrial, executamos mais de 370 obras de grande porte e complexidade para companhias nacionais e multinacionais.

O grupo de empresas é controlado por uma holding — a **PlaengeParticipaçõesS.A.**



RECONHECIMENTOS

MAIOR CONSTRUTORA IMOBILIÁRIA DE CAPITAL PRIVADO DO BRASIL

Revista Amanhã

MAIOR E MELHOR CONSTRUTORA DO SUL DO BRASIL

Jornal Valor Econômico

2ª MAIOR CONSTRUTORA NO SEGMENTO DE MÉDIA/ALTA RENDA DO BRASIL POR VGV LANÇADO E VENDAS EM 2024

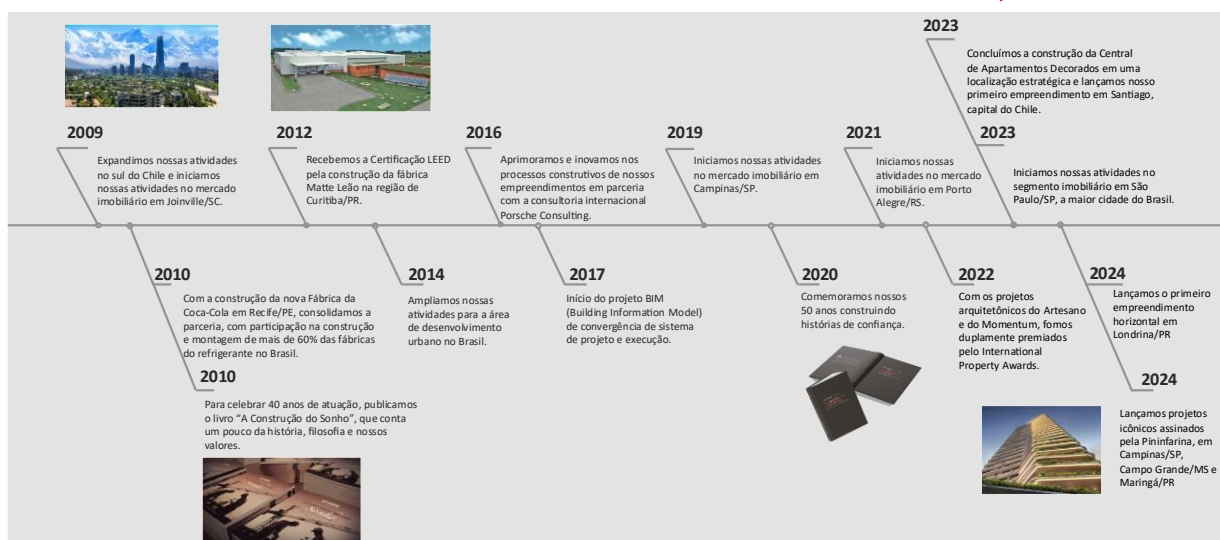
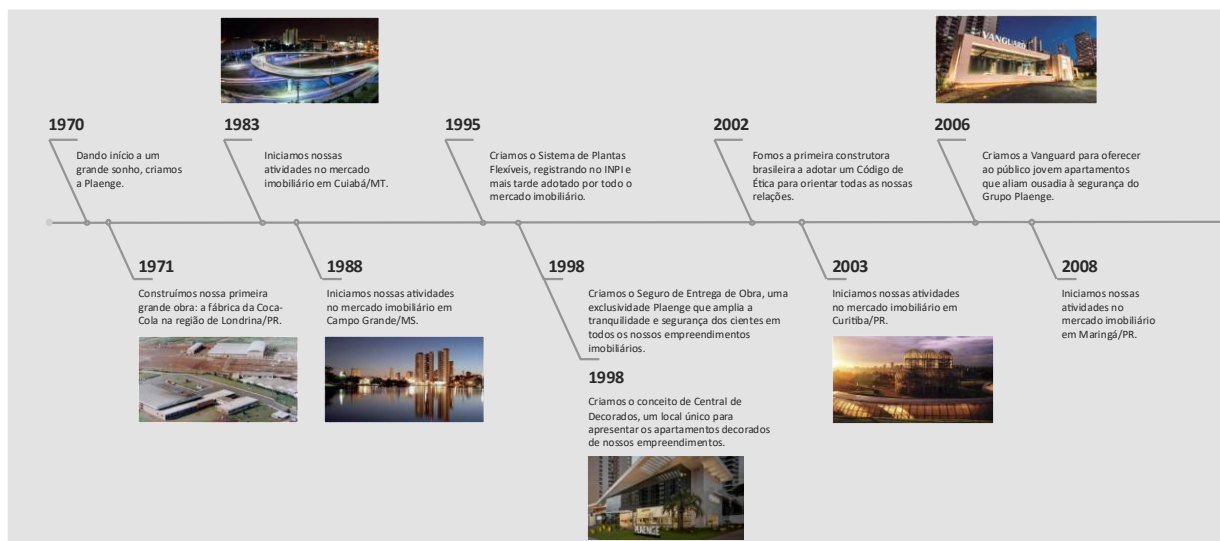
DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

460 empreendimentos entregues em 9 cidades das principais regiões do Brasil

40 empreendimentos entregues em 3 cidades no Chile

ATUAÇÃO INDUSTRIAL

+ 370 projetos industriais entregues em 19 estados brasileiros e na Venezuela



ORGANOGRAMA

GRUPO PLAENGE

DIVISÃO IMOBILIÁRIA

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

BRASIL

CHILE

PLAENGE

VANGUARD

PLAENGE

VANGUARD

PLAENGE

VANGUARD

DIVISÃO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

ESTRATÉGIA

VISÃO DE PROCESSO

O processo construtivo é desenvolvido com o mesmo sequenciamento executivo em todas as obras. A empresa tem uma visão industrial a longo prazo da produção. Além disso, estimula suas equipes, por meio de programas de desenvolvimento e consultorias especializadas, a ampliar a visão dos processos e a desempenhar as funções de forma integrada, participativa e com o compromisso no resultado a longo prazo.

GESTÃO FINANCEIRA

A empresa adota uma gestão financeira conservadora. Os lançamentos ocorrem após estudo de viabilidade que demonstre que os empreendimentos sejam superavitários. Cada obra é controlada contabilmente e por fluxo de caixa. O projeto só é iniciado quando a empresa possui recursos disponíveis para a sua conclusão independentemente de financiamento ou nível de vendas.

QUALIDADE DE VENDAS

A empresa desenvolveu um sistema próprio de gerenciamento de carteira de clientes e prospects, de forma que concretiza suas vendas após intensa análise de perfil. Além disso, a política de poupanças mais altas proporciona vendas mais qualificadas com baixo nível de distratos e inadimplência.

GESTÃO COMPLETA DO NEGÓCIO

Equipe própria em todas as etapas, com know-how para executar desde a escolha dos terrenos até a assistência técnica após a entrega do empreendimento. A empresa acredita que o sucesso é resultado de várias etapas que se sucedem, por isso não as delega a terceiros. Todas as decisões de investimento são tomadas de forma cautelosa, com participação ativa da diretoria, e bem alinhadas a cada gestor de unidade de negócios.

FOCO EM PESSOAS

Com equipes próprias em todas as áreas, o Grupo **Plaenge** investe na capacitação dos colaboradores e na política de gestão de pessoas. A empresa mantém o compromisso com os programas de desenvolvimento, desde os cargos de liderança até os da produção.

PARCERIAS DOURADOURAS

A empresa privilegia seus parceiros, sejam de serviços ou insumos. Graças ao excelente planejamento e execução, são firmadas parcerias com grandes empresas, com negociação de preço e garantia de entregas de matéria-prima a longo prazo, independentemente das oscilações do mercado.

DIVISÃO IMOBILIÁRIA

A Divisão Imobiliária, focada em empreendimentos verticais, é composta pelas marcas **Plaenge Vanguard** atua em Curitiba, Londrina, Maringá, Cuiabá, Campo Grande, São Paulo, Campinas, Porto Alegre, Joinville e também no Chile participando de todas as fases do negócio imobiliário.

Nestas cidades, a empresa é referência de mercado e desfruta de uma reputação de qualidade, consistência e profissionalismo perante potenciais compradores de imóveis, corretores, agentes financeiros, proprietários de terrenos e concorrentes.



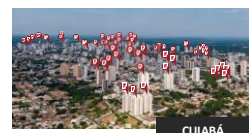
CURITIBA



LONDRINA



MARINGÁ



CUIABÁ



TEMUCO/CHILE



JOINVILLE



CAMPO GRANDE



SÃO PAULO



SANTIAGO/CHILE



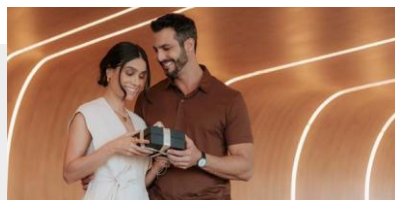
CAMPINAS



PORTO ALEGRE

GRUPO PLAENGE

PLAENGE



Por ser nossa marca com mais tradição e história, a **Plaenge** tem como papel construir empreendimentos de alto padrão e maior valor agregado, se posicionando como a marca mais desejada nos mercados onde atua.

VANGUARD



Por ser uma marca mais jovem e com maior flexibilidade, o papel da **Vanguard** é ser uma catalisadora de mudanças, uma porta de entrada para novas ideias, conceitos e inovações que podem enriquecer projetos, processos e negócios dentro de todo o Grupo **Plaenge**.

DIVISÃO DESENVOLVIMENTO URBANO

GRUPO PLAENGE

Para complementar o portfólio de produtos, a empresa atua também na divisão de Desenvolvimento Urbano, focada em empreendimentos horizontais, que abrangem bairros planejados, condomínios fechados de alto padrão e loteamentos.

Em apoio à Divisão Imobiliária e Divisão Desenvolvimento Urbano, o Grupo Plaenge possui a **Plenart**, empresa especializada no aluguel de equipamentos pesados para obras de construção civil, que tem como objetivo otimizar o uso e gerenciamento da qualidade e manutenção dos equipamentos utilizados em obra.



LIEU UNIQUE | CAMPO GRANDE/MS



PARQUE DAS ARTES | LONDRINA/PR

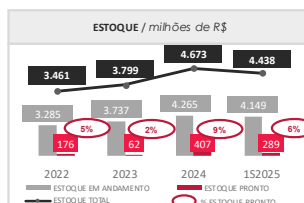
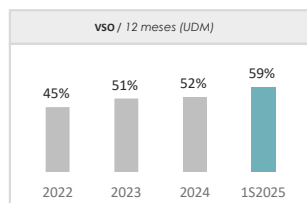
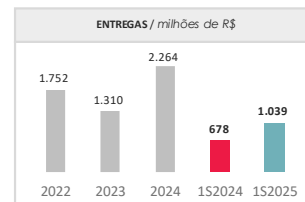
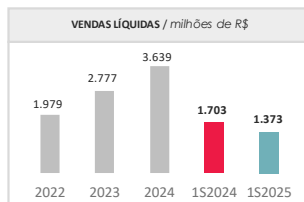
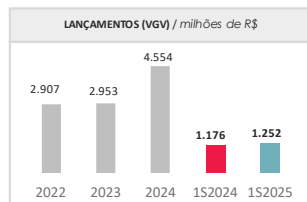


ATMOSPHERE | CAMPO GRANDE/MS

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

GRUPO PLAENGE

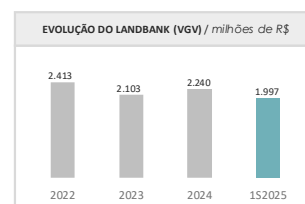
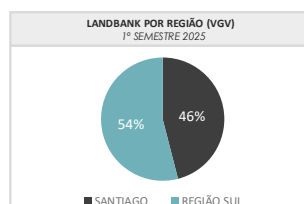
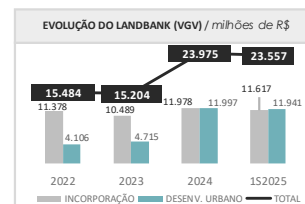
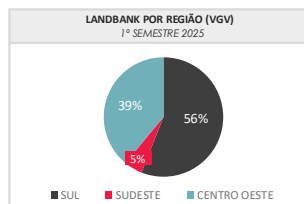
CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DE TODAS AS DIVISÕES DE NEGÓCIO DO GRUPO



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

GRUPO PLAENGE

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DE TODAS AS DIVISÕES DE NEGÓCIO DO GRUPO



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DE TODAS AS DIVISÕES DE NEGÓCIO DO GRUPO

CARTEIRA DE OBRAS / ATUAL



GVG TOTAL A ENTREGAR

R\$ 13,6 BILHÕES

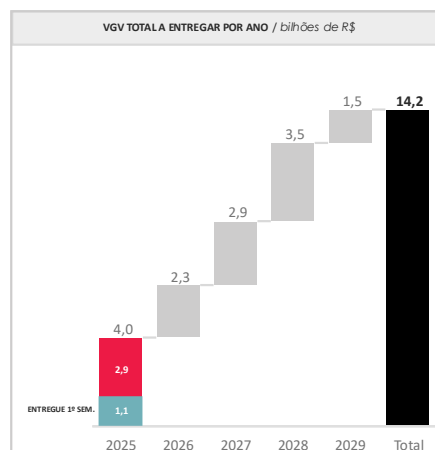


GVG TOTAL A ENTREGAR

R\$ 0,6 BILHÕES

OBRAS EM ANDAMENTO 2025		
CIDADE	QUANTIDADE	PARTICIPAÇÃO
Londrina	19	22%
Curitiba	17	20%
Campo Grande	15	17%
Maringá	8	9%
Porto Alegre	8	9%
Campinas	7	8%
Cuiabá	7	8%
Joinville	3	3%
São Paulo	2	2%
INCORPORAÇÃO	86	100%
Campo Grande	2	50%
Londrina	1	25%
Xangri-lá (RS)	1	25%
DESENV. URBANO	4	100%
TOTAL	90	

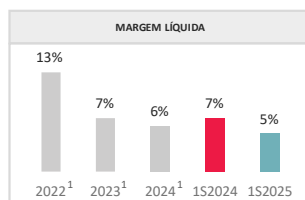
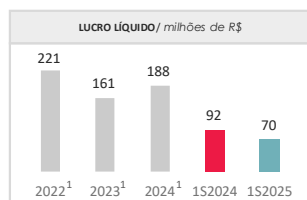
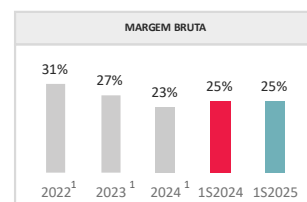
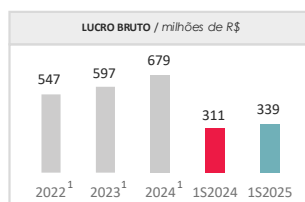
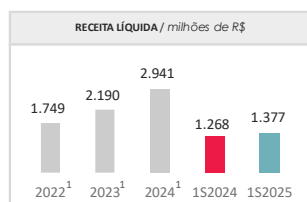
OBRAS EM ANDAMENTO 2025		
CIDADE	QUANTIDADE	PARTICIPAÇÃO
Santiago	2	50%
Temuco	2	50%
INCORPORAÇÃO	4	100%
TOTAL	4	



INDICADORES FINANCEIROS

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DE TODAS AS DIVISÕES DE NEGÓCIO DO GRUPO

GRUPO PLAENGE

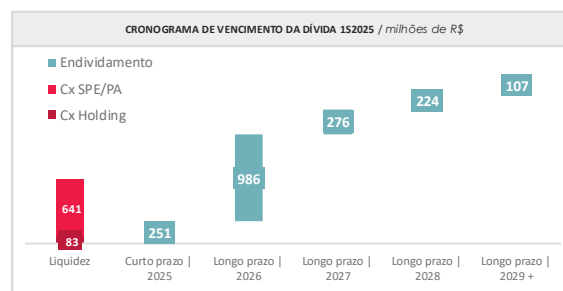
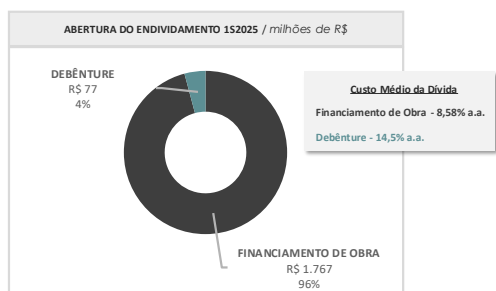
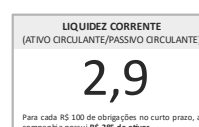


Nota (1): 2022, 2023, 2024 referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, respectivamente.

INDICADORES FINANCEIROS

CONSOLIDAÇÃO DE DADOS DE TODAS AS DIVISÕES DE NEGÓCIO DO GRUPO

ENDIVIDAMENTO / 1S2025





PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO A	Declaração da Emissora
ANEXO B	Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024
ANEXO C	Ato Societário da Devedora
ANEXO D	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO E	Estatuto Social da Devedora
ANEXO F	Termo de Securitização
ANEXO G	Escritura de Emissão das Debêntures
ANEXO H	Escritura de Emissão de CCI
ANEXO I	Relatório de Classificação de Risco



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A Declaração da Emissora



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, **DECLARA**, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que:

a) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;

b) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Plaenge Participações S.A. ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), utilizadas como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente nº 99088-6, de titularidade da Emissora, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco (343), atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito da Emissão ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas e Fundo de Reserva; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos Certificados ("Créditos do Patrimônio Separado");

c) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Oferta, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e

d) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 680 – categoria S2, está atualizado perante a CVM.

Declara, ainda, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos da Oferta e no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo/SP, 24 de setembro de 2025.

VERT Companhia Securitizadora

DocuSigned by
Luiz Renato Toffiani da Silva
Atestado por: LUIZ RENATO TOFFIANI DA SILVA 38840942890
CPF: 38840942890
Data/Hora da Assinatura: 24/09/2025 12:05:36 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: VidereCertProva
C: BR
Emissor: AC: CertSign RFB G5
3C82117F0854F3...

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AC5D0792-5E6A-410B-AF7E-B9D8095D2B0E

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Termo de Securitização - Anexo III - Declaração da Emissora (24.09.202...

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 1

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

acneves@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.233.30

Rastreamento de registros

Status: Original

24/09/2025 20:56:42

Portador: Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

acneves@machadomeyer.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Luiz Renan Toffanin da Silva

renant@vert-capital.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

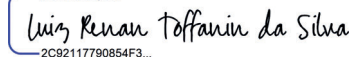
Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

Assunto: CN=LUIZ RENAN TOFFANIN DA SILVA:38840942890

Assinatura

Assinado por:


2C92117790854F3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 186.232.61.63

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 24/09/2025 20:57:50

Visualizado: 24/09/2025 21:05:09

Assinado: 24/09/2025 21:06:24

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/09/2025 21:05:09

ID: f6f8d114-cf81-44bc-910b-212b99a50dbc

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/09/2025 20:57:50
Entrega certificada	Segurança verificada	24/09/2025 21:05:09
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/09/2025 21:06:24
Concluído	Segurança verificada	24/09/2025 21:06:25
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO B Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

www.pwc.com.br

Plaenge
Participações S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Plaenge Participações S.A.
(Anteriormente denominada EPG Participações S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Plaenge Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Plaenge Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Plaenge Participações S.A. e da Plaenge Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., Av. Pedro Taques, 294, 10º, Salas 1003 e 1004,
Zona 3, Ed. Átrium, Centro Empresarial Maringá, PR, Brasil, 87030-000
T: 4004-8000, www.pwc.com.br



Plaenge Participações S.A.
(Anteriormente denominada EPG Participações S.A.)

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



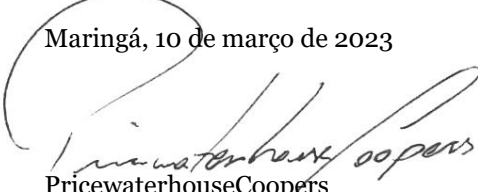
Plaenge Participações S.A.
(Anteriormente denominada EPG Participações S.A.)

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Maringá, 10 de março de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Assinado por: GABRIEL PERUSSOLO/03810816990
CPF: 03810816990
Data/Hora da Assinatura: 10 de março de 2023 | 16:24 BRT

Gabriel Perussolo
Contador CRC 1PRO57146/O-0

Plaenge Participações S.A.**Balanço patrimonial em 31 de dezembro****Em milhares de reais**

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021		2022	2021	2022	2021
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	3.440	9.018	401.854	400.890	Fornecedores (Nota 18)	-	-	102.891	66.933
Contas a receber (Nota 9)	-	-	515.874	408.686	Financiamentos (Nota 19)	-	-	343.004	154.359
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	1.387.425	1.081.486	Obrigações fiscais (Nota 20.a)	5	1	20.080	13.026
Impostos a recuperar (Nota 11)	301	87	70.146	45.549	Obrigações sociais e provisões trabalhistas (Nota 20.b)	3	-	30.948	16.592
Créditos diversos (Nota 13)	-	-	19.699	15.695	Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	348.497	333.618
Despesas comerciais a apropriar	-	-	13.429	8.529	Partes relacionadas (Nota 12)	-	-	1.118	522
	3.741	9.105	2.408.427	1.960.835	Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar (Nota 25.iii)	18.627	14.647	19.297	15.665
					Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	7.310	5.236
					Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	80	80
					Outras obrigações	-	-	32.379	19.220
						18.635	14.648	905.604	625.251
Não circulante					Não circulante				
Partes relacionadas (Nota 12)	14.965	18.475	24.005	1.792	Financiamentos (Nota 19)	-	-	720.302	574.519
Contas a receber (Nota 9)	-	-	112.871	42.854	Adiantamento de clientes e obrigação por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	785.316	457.446
Depósitos judiciais (Nota 14)	54	54	2.846	3.243	Impostos diferidos (Nota 24)	-	-	20.995	10.763
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	1.025.297	724.483	Provisão para passivo a descoberto (Nota 15)	320	314	-	-
Impostos a recuperar (Nota 11)	-	-	178	191	Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	33.763	23.463
Impostos diferidos (Nota 24)	458	522	52.156	45.617	Provisão para contingências (Nota 23)	860	859	12.975	10.639
Despesas comerciais a apropriar	-	-	46.625	26.425	Outras obrigações	-	-	24.951	28.451
	15.477	19.051	1.263.978	844.605		1.180	1.173	1.598.302	1.105.281
						19.815	15.821	2.503.906	1.730.532
Investimentos (Nota 15)	1.415.632	1.244.709	2.825	-	Patrimônio líquido (Nota 25)				
Imobilizado (Nota 16)	-	-	259.741	178.550	Atribuído aos acionistas da controladora				
Intangível (Nota 17)	-	-	503	528	Capital social	1.105.000	1.105.000	1.105.000	1.105.000
	1.431.109	1.263.760	1.527.047	1.023.683	Reserva legal	16.445	6.642	16.445	6.642
					Reserva de retenção de lucros	285.242	113.964	285.242	113.964
					Ajuste de avaliação patrimonial	8.348	31.438	8.348	31.438
						1.415.035	1.257.044	1.415.035	1.257.044
					Participação dos não controladores	-	-	16.533	(3.058)
Total do ativo	1.434.850	1.272.865	3.935.474	2.984.518	Total do patrimônio líquido	1.415.035	1.257.044	1.431.568	1.253.986
					Total do passivo e patrimônio líquido	1.434.850	1.272.865	3.935.474	2.984.518

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita líquida (Nota 26)	-	-	1.748.695	1.364.829
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados (Nota 27)	-	-	(1.201.505)	(916.765)
Lucro bruto	-	-	547.190	448.064
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas (Nota 27)	-	-	(130.363)	(105.837)
Gerais e administrativas (Nota 27)	(123)	(389)	(209.565)	(165.086)
Outras receitas (despesas), líquidas (Nota 29)	-	37	5.156	1.899
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 15)	195.627	132.848	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	195.504	132.496	212.418	179.040
Resultado financeiro				
Receitas financeiras (Nota 28)	749	449	63.320	33.699
Despesas financeiras (Nota 28)	(5)	(82)	(32.840)	(28.328)
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	196.248	132.863	242.898	184.411
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto corrente (Nota 24)	(124)	(16)	(19.418)	(19.945)
Imposto diferido (Nota 24)	(63)	(10)	(2.020)	6.882
Lucro líquido do exercício	196.061	132.837	221.460	171.348
Lucro líquido atribuído aos:				
acionistas controladores			196.061	132.837
acionistas não controladores			25.399	38.511
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.054.452		
Lucro por ação				
Lucro diluído por ação - R\$	0,18	0,13		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	196.061	132.837	221.460	171.348
Outros resultados abrangentes				
Variação cambial em controlada no exterior originadas no exercício	<u>(23.090)</u>	<u>(16.587)</u>	<u>(23.090)</u>	<u>(16.587)</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>172.971</u>	<u>116.250</u>	<u>198.370</u>	<u>154.761</u>
Resultado abrangente atribuído à:				
Participação dos acionistas controladores			172.971	116.250
Participação dos acionistas não controladores			25.399	38.511

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas controladores							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Ações em tesouraria	Reserva de retenção de lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total Controladores		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	900.000	6.330	37	199.058	48.025	-	1.153.450	16.746	1.170.196
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	132.837	132.837	38.511	171.348
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(16.587)	-	(16.587)	-	(16.587)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(16.587)	132.837	116.250	38.511	154.761
Aumento do capital com reserva legal e lucros acumulados (Nota 25.i)	205.000	(6.330)	-	(198.670)	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(12.619)	(12.619)	(58.487)	(71.106)
Venda de ações para tesouraria	-	-	(37)	-	-	-	(37)	-	(37)
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	6.642	-	-	-	(6.642)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	172	172
Retenção de lucros	-	-	-	113.576	-	(113.576)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.105.000	6.642	-	113.964	31.438	-	1.257.044	(3.058)	1.253.986
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	196.061	196.061	25.399	221.460
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.090)	-	(23.090)	-	(23.090)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.090)	196.061	172.971	25.399	198.370
Reversão de dividendos de 2021	-	-	-	-	-	3.646	3.646	-	3.646
Distribuição de dividendos e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(18.626)	(18.626)	(7.872)	(26.498)
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	9.803	-	-	-	(9.803)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	2.064	2.064
Retenção de lucros	-	-	-	171.278	-	(171.278)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.105.000	16.445	-	285.242	8.348	-	1.415.035	16.533	1.431.568

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	196.248	132.863	242.898	184.411
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações (Nota 27)	-	-	26.040	31.122
Equivalência patrimonial (Nota 15)	(195.627)	(132.848)	-	-
Resultado na alienação de bens do ativo imobilizado (Nota 29)	-	-	(1.533)	(1.683)
Juros provisionados	-	-	6.380	5.184
Provisões para garantias (Nota 22)	-	-	12.374	6.277
Ajuste a valor presente sobre contas a receber (Nota 9)	-	-	10.060	15.473
Provisão (reversão de provisão) para devedores duvidosos (Nota 9)	-	-	4.708	69
Provisão para contingências (Nota 23)	-	82	2.336	(2.056)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(191.973)	(79.219)
Imóveis a comercializar	-	-	(414.821)	(159.437)
Impostos a recuperar	(214)	(56)	(24.584)	(38.672)
Créditos diversos	-	-	(4.004)	3.833
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(25.100)	(16.453)
Depósitos judiciais	-	-	397	487
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	-	-	35.958	24.436
Obrigações fiscais	4	(1)	3.381	2.266
Obrigações sociais	3	(3)	8.564	(2.735)
Adiantamentos de clientes	-	-	203.322	131.917
Provisões trabalhistas	-	-	5.793	2.417
Outras obrigações	-	-	9.659	(28.702)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>414</u>	<u>37</u>	<u>(90.146)</u>	<u>78.935</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(123)	(17)	(14.072)	(24.886)
Juros pagos (Nota 19)	-	-	(43.032)	(35.505)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>291</u>	<u>20</u>	<u>(147.250)</u>	<u>(18.544)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	(148)	(7.300)	(22.226)	(27.954)
Aporte de capital em investimentos (Nota 15)	(9)	-	(2.825)	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado (Nota 16)	-	-	(109.557)	(77.561)
Adições aos intangíveis (Nota 17)	-	-	(202)	(246)
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	4.086	1.170
Movimentação de ações em tesouraria	-	(37)	-	(37)
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos (Nota 15)	1.630	6.857	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>1.473</u>	<u>(480)</u>	<u>(130.724)</u>	<u>(104.628)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	3.658	19.240	609	66.726
Obtenção de financiamentos (Nota 19)	-	-	556.940	331.091
Pagamento de financiamentos (Nota 19)	-	-	(238.365)	(237.101)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(10.000)	(19.220)	(79.562)
Aumento de capital social por não controladores	-	-	2.064	172
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(7.342)</u>	<u>9.240</u>	<u>302.028</u>	<u>81.326</u>
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes no exercício	(5.578)	8.780	24.054	(4.758)
Ganhos e perdas cambiais sobre caixa e equivalentes de caixa	-	-	(23.090)	(16.587)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9.018	238	400.890	422.235
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>3.440</u>	<u>9.018</u>	<u>401.854</u>	<u>400.890</u>
	<u>(5.578)</u>	<u>8.780</u>	<u>24.054</u>	<u>(4.758)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração do valor adicionado**
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas	-	37	1.821.396	1.429.140
Incorporação e venda de imóveis	-	-	1.788.649	1.370.251
Prestação de serviços	-	-	32.137	56.932
Locação de bens	-	-	162	127
Outras receitas operacionais	-	37	5.156	1.899
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(4.708)	(69)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(65)	(343)	(1.232.690)	(898.004)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	-	-	(1.042.849)	(725.996)
Custos operacionais - Prestação de Serviços	-	-	(23.236)	(57.263)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(65)	(343)	(166.605)	(114.745)
Valor adicionado bruto	(65)	(306)	588.706	531.136
Depreciação e amortização	-	-	(26.040)	(31.122)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(65)	(306)	562.666	500.014
Valor adicionado recebido em transferência	196.376	133.297	63.320	33.699
Resultado de equivalência patrimonial	195.627	132.848	-	-
Receitas financeiras	749	449	63.320	33.699
Valor adicionado total a distribuir	196.311	132.991	625.986	533.713
Distribuição do valor adicionado	196.311	132.991	625.986	533.713
Pessoal e encargos	49	43	264.290	247.680
Impostos, taxas e contribuições	201	111	108.057	84.914
Juros e aluguéis	-	-	32.179	29.771
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	25.399	38.511
Distribuição de lucros	(18.626)	(12.619)	(18.626)	(12.619)
Lucros absorvidos	177.435	120.218	177.435	120.218

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Plaenge Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas (conjuntamente, o "Grupo") possui sede na cidade de Londrina-PR. A Companhia tem como objeto principal a participações em outras Empresas como sócia quotista ou acionista. Suas controladas tem como objetivo principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, prestação de serviços na indústria da construção civil, locação de equipamentos para construção civil e desenvolvimento urbano de loteamentos de imóveis próprios, com atuação, principalmente, nos estados do Paraná, Santa Catarina, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, São Paulo, Rio Grande do Sul e no Chile.

Em 31 de março de 2022, a Companhia, anteriormente denominada EPG Participações S.A., decidiu a alterar a razão social, passando a operar sob a nova denominação Plaenge Participações S.A.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pela administração da Companhia em 3 de março de 2023.

1.1 Impactos Covid-19 nas operações do Grupo em 2022

As operações do Grupo Plaenge, assim como vários segmentos econômicos no país e em todo o mundo, foram impactados pela Covid 19.

Desde o início da pandemia, o Grupo Plaenge adotou diversas ações recomendadas para a preservação da saúde e segurança dos funcionários, colaboradores, cliente e a sociedade.

A administração não identificou e não prevê impactos relevantes nas demonstrações financeiras em decorrência deste assunto.

1.2 Efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia em 2022

A economia mundial está sendo afetada por eventos extraordinários com a guerra entre a Rússia e Ucrânia, fazendo com que as projeções de crescimento no mundo se reduzam.

Em 2022 não houve impacto a ser divulgado nas demonstrações financeiras da Companhia em razão desse tema.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

A Companhia, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Porcentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no seu processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

(b) Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

- **Alteração ao CPC 27 "Ativo Imobilizado"**: a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao CPC 25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes"**: esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao CPC 15 "Combinação de Negócios"**: substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020**:
 - (i) CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
 - (ii) CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote os CPCs pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para o Grupo.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se o Grupo controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 36 - Demonstrações Consolidadas e abrangem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas demonstradas no quadro a seguir:

	Percentual de participação			
	2022		2021	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Concrefab Indústria de Pré-Moldado S.A.	66,54	31,54	66,54	31,54
Plaenge Industrial Ltda.	99,82		99,82	
Vanguard Home Empreend. Imob. Ltda.	69,83	30,17	69,83	30,17
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96		99,96	
EPG Chile Ltda.	99,00		99,00	
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89		99,89	
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97		99,97	
Well Home Serviços e Manutenções Prediais Ltda	99,70		99,70	
Plenart Locação de Equipamentos Ltda.		99,97		99,97
Plaenge Londrina Construções Ltda.		96,00		96,00
Plaenge Imóveis Ltda.		96,00		96,00
Plaenge Residencial SPE Ltda.		99,92		99,92
Plaenge Construções Ltda.		99,43		99,43
Plaenge Cuiabá Residencial SPE Ltda.		96,00		96,00
PL SPO 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		96,00		96,00
PL CPS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		80,00
PL CPS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		80,00
PL CWB 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		80,00
PL CWB 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL SPO 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		80,00

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação			
	2022		2021	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
PL SPO 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda. (i)		27,37		27,37
CGR 106 Empr.Imobiliários SPE Ltda. (ii)		88,00		
CGR 107 Empr.Imobiliários SPE Ltda. (ii)		88,00		
CGR 108 Empr.Imobiliários SPE Ltda. (ii)		88,00		
Vanguard América Empr.Imobiliários Ltda.		99,99		99,99
Vanguard Home C.Grande Emp.I.Ltda		99,97		99,97
Vanguard Home Construções Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Curitiba Emp.I.Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Joinville Imoveis Ltda		99,99		99,99
Vanguard Home Cuiabá Incorp.Ltda		99,96		99,96
Vanguard Home Cuiabá Emp.Imob.Ltda		99,90		99,90
Vanguard Home Residencial Ltda		99,78		99,78
Central Parque Empreendimentos SPE S/A.		65,00		65,00
Maggiori Tingui Empreendimentos Ltda		60,00		60,00
DPV Empreendimentos SPE Ltda		60,00		60,00
Avenida Central Empr.Imob.SPE Ltda. (ii)		65,00		
Marcelo Gama Empr.Imob.SPE Ltda. (ii)		65,00		
Silva Jardim Empr.Imob.SPE Ltda. (ii)		65,00		
MVP Empreend.Imob. S/A. (ii)		51,00		
Náutica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		65,00		65,00
Parque dos Poderes Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Parque Tanguá Empreendimentos Imob.SPE Ltda.		89,00		89,00
Prosa Empreendimentos SPE Ltda.		84,00		84,00
LDB 004 Empreend.Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00
Lise Rose Empreendimentos Imob.SPE Ltda.		99,00		62,50
CGR PEC2 Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Jardim Veraneio Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
LDB 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00
CGR 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
CGR 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
LDB 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
PG Novos Campos Empr.Imobiliários SPE Ltda.		63,00		

- (i) Conforme definido em acordo de acionistas, apesar de deter indiretamente 27,37% do capital social da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., a Companhia possui o controle operacional e financeiro da investida.
- (ii) Entidades constituídas durante o exercício.

As demonstrações financeiras das entidades controladas foram elaboradas com base em práticas uniformes às adotadas pela controladora e foram encerradas em 31 de dezembro de 2022.

Na consolidação das demonstrações financeiras, foram eliminadas as participações da controladora no patrimônio líquido das controladas, bem como saldos ativos e passivos, receitas, custos e despesas e resultados não realizados decorrentes de transações efetuadas entre estas. As participações dos não controladores são destacadas nas demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

(b) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Controladas em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

2.3 Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das entidades do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(c) Empresas do Grupo com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira de todas as entidades do Grupo (nenhuma das quais tem moeda de economia hiperinflacionária), cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.
- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda da venda.

Ágio e ajustes de valor justo, decorrentes da aquisição de uma entidade no exterior são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

2.4 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco de insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Financiamentos", no passivo circulante.

2.5 Instrumentos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- . Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Atualmente os ativos são classificados ao custo amortizado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

2.5.3 Mensuração

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

2.5.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.6 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem as vendas de unidades imobiliárias e são avaliadas e registradas pelo valor presente. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment*, se necessária.

2.7 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos ou evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Nas permutas de terrenos por apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do contrato relacionada à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no preço de mercado do imóvel.

Os terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras são apresentados no ativo não circulante.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.8 Despesas comerciais a apropriar

Os gastos específicos com comissão sobre vendas são diferidos e apropriados ao resultado de acordo com o método de reconhecimento da receita.

2.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Edificações	25
Máquinas e equipamentos de obras	10
Móveis, utensílios escritório	10
Veículos	5
Apartamento decorado/Central	3
Computadores e periféricos	5

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado.

Os gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Companhia e suas controladas os registram no ativo imobilizado, e os depreciam de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

2.10 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.11 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com uso do método de taxa efetiva dos juros.

2.12 Permutas

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente.

No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.13 Financiamentos

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços. Os juros incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte dos custos dos projetos em desenvolvimento.

Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.14 Provisões

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.15 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma autoridade fiscal.

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.16 Capital social

As ações do capital social são classificadas no patrimônio líquido.

2.17 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. O montante excedente do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração do resultado.

2.18 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias e prestação de serviços da indústria da construção civil no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. O Grupo baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

(a) Receita de incorporação de imóveis

A Companhia, conforme descrito na Nota 3.1 (a), utiliza o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da indústria da construção civil. O uso do método POC requer que a Companhia estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados.

O reconhecimento da receita pelo método POC requer uma estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Companhia e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais condições adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- . A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- . Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao valor total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;
- . Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes";
- . Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo "contas a receber".

As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem o método POC considerando o Ofício Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018).

Para os resultados das operações de prestação de serviços de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente a melhor fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e se recebimento seja provável.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.18 (a).

(c) Receita com prestação de serviços

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e sejam recuperáveis.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.19 PIS e COFINS diferidos

Os impostos diferidos PIS/COFINS são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

2.20 Normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis:** de acordo com o IAS 1 – "*Presentation of financial statements*", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "*Classification of liabilities as current or non-current*", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

2.21 Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões pela administração da Companhia.

A administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos no Brasil e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As principais métricas avaliadas pela administração foram divulgadas nas Nota 29.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Empresa reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Reconhecimento de receita

A Empresa usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de prestação de serviços de construção acordados a preço fixo. O uso do método POC requer que o Grupo estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados. A administração avaliou os impactos da pandemia COVID-19 na estimativa contábil e não identificou nenhum efeito representativo que pudesse impactar a mensuração de tal estimativa.

3.2 Julgamentos contábeis críticos

(a) Consolidação de entidades nas quais o Grupo detém participação inferior a 50%

A Companhia é sócia quotista da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., com 27,37% de participação no capital social. No entanto, mantém o controle operacional e financeiro da investida. Consequentemente, a entidade foi totalmente consolidada nas demonstrações financeiras.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

da Companhia supervisiona a gestão desses riscos e efetuam constantemente a avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologia de avaliações apropriadas.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidas.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. Para bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com *rating* mínimo "A" na escala de *Standard and Poor's*. Caso clientes sejam classificados por agência independente, são usadas essas classificações. Se não houver uma classificação independente, a área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Diretoria. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelo departamento Financeiro da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a Tesouraria da Companhia. A Tesouraria investe o excesso de caixa em contas bancárias com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros a liquidar pela Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento.

	Consolidado			
	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Acima de cinco anos (i)
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores e outras obrigações	102.891			
Obrigações por aquisições de terrenos			165.598	71.717
Financiamentos	343.004	500.036	220.266	

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Consolidado Acima de cinco anos (i)
Em 31 de dezembro de 2021				
Fornecedores e outras obrigações	66.933			
Financiamentos	154.359	308.311	266.208	

(i) As faixas de vencimento apresentadas não são determinadas pela norma, e sim baseadas em uma opção da administração.

5 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade do Grupo para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2022	2021
Total dos empréstimos (Nota 19)	1.063.306	728.878
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	(401.854)	(400.890)
Dívida líquida	661.452	327.988
Total do patrimônio líquido	1.431.568	1.253.986
Total do capital	2.093.020	1.581.974
Índice de alavancagem financeira - %	32	21

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos. Demais ativos e passivos financeiros também estão contabilizados próximos ao seu valor justo.

7 Instrumentos financeiros por categoria

Os ativos financeiros mensurados pelo custos amortizado menos provisão para perdas são representados pelo montante do saldo de caixa e equivalentes de caixa e contas a receber.

Os passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado são representados pelo montante dos saldo de fornecedores e financiamentos.

	Consolidado	
	2022	2021
Ativo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	401.854	400.890
Contas a receber	628.745	451.540
Partes relacionadas	24.005	1.792
Depósitos judiciais	2.846	3.243
	1.057.450	857.465
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Fornecedores	102.891	66.933
Partes relacionadas	1.118	522
Financiamentos	1.063.306	728.878
	1.167.315	796.333

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos	18	4	28.058	26.186
Aplicações financeiras	3.422	9.014	373.096	374.704
	3.440	9.018	401.854	400.890

Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras incluem rendimentos auferidos com taxas de juros que variam de 100% a 130% em 2022 (de 100% a 150% em 31 de dezembro de 2021), do Certificado de Depósito Interbancário - CDI com cláusula de resgate imediato sem prejuízo da remuneração auferida até a data.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Contas a receber

	Consolidado	
	2022	2021
Clientes por incorporação de imóveis	679.335	485.737
Ajuste a valor presente	(48.138)	(38.078)
Provisão para devedores duvidosos	(8.566)	(3.858)
Faturas a receber	6.114	7.739
	<u>628.745</u>	<u>451.540</u>
Circulante	515.874	408.686
Não circulante	<u>112.871</u>	<u>42.854</u>

A movimentação da provisão para devedores duvidosos está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	(3.789)
Constituição de provisão	<u>(69)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(3.858)
Constituição de provisão	<u>(4.708)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>(8.566)</u>

O objetivo da Administração ao mensurar certos recebíveis ao seu valor presente é apresentar suas receitas auferidas pelo valor justo na data das transações e cumprir as exigências do CPC 48.

Os valores de clientes por incorporação de imóveis têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Consolidado	
	2022	2021
A vencer	563.367	457.964
Repasse em andamento	63.351	18.025
Vencidos:		
Até 30 dias	5.690	3.424
De 31 até 60 dias	2.825	1.016
De 61 até 90 dias	2.778	1.449
De 91 até 180 dias	3.978	2.078
Acima de 180 dias	<u>4.587</u>	<u>1.781</u>
	<u>646.576</u>	<u>485.737</u>

A Companhia e suas controladas possuem um valor total de R\$ 2.608.559 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 1.925.413 em 31 de dezembro de 2021) em sua carteira a receber relativo às vendas já contratadas. Para fins de análise de inadimplência deve ser considerado o valor total em carteira já contratado.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2022	2021
Terrenos (a)	1.257.309	1.058.742
Imóveis concluídos (b)	91.358	71.401
Imóveis em construção (c)	1.064.055	675.826
	<u>2.412.722</u>	<u>1.805.969</u>
Total do ativo circulante	1.387.425	1.081.486
Total do ativo não circulante	<u>1.025.297</u>	<u>724.483</u>

- (a) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica de "Imóveis em construção", no momento em que o empreendimento é lançado. Os estoques de terrenos foram adquiridos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Nos contratos de aquisição de alguns desses terrenos, existem cláusulas para permutas com unidades dos futuros empreendimentos. Esses terrenos encontram-se registrados ao valor justo da data da transação. A parcela do não circulante de imóveis a comercializar está representada por terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras.
- (b) Referem-se a unidades concluídas a comercializar, sendo que seu valor não supera o valor líquido de venda.
- (c) É representado por gastos com a construção de unidades imobiliárias, os quais ainda não foram concluídos.

11 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imposto de renda e contribuição social	299	87	6.519	4.369
PIS e COFINS			168	45
INSS			40	34
IVA – Crédito fiscal (a)			56.522	39.087
IRRF	<u>2</u>		<u>7.075</u>	<u>2.205</u>
	301	87	70.324	45.740
Ativo circulante	301	87	70.146	45.549
Ativo não circulante			178	191

- a) Refere-se a saldo de IVA Crédito Fiscal a ser compensado com IVA Débito Fiscal, das operações de empresas investidas no Chile.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Transações com partes relacionadas

As transações entre empresas do Grupo mantidas podem ser resumidas como segue:

	Controladora	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
Plaenge Urbanismo Ltda.	14.886	14.885
Vanguard Home Empr.Imob.Ltda.		3.540
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda.		1
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	79	49
	<u>14.965</u>	<u>18.475</u>
Passivo circulante		
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	18.627	14.647
	<u>18.627</u>	<u>14.647</u>
	Consolidado	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
DMP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	539	470
FEM Empreendimentos Imob.Ltda.	41	29
Procedel Administração de Obras Ltda.	539	470
MFN Participações Ltda.	1	1
Irineu Bachi Neto	3.407	
José Andrade Neto	2.499	
Fernanda Garcia Arguello	908	
Antonio Bachi Neto	879	
Vectra Construtora Ltda.	736	822
Raiz Quadrada Indústria e Com.Confeções Ltda.	193	
Regente Imóveis Ltda.	50	
MVP Empreendimentos Imobiliários S/A.	4.516	
Avital Empreendimentos e Participações Ltda.	4.838	
Vesúvio Participações Ltda.	4.838	
Francisco Favoretto	21	
	<u>24.005</u>	<u>1.792</u>
Passivo circulante		
Incluído no saldo Partes relacionadas		
TGD Arquitetura e Engenharia Ltda.	1.118	519
FEM Empr.Imobiliários Ltda		3
	<u>1.118</u>	<u>522</u>
Ciculante		
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	19.297	15.665
	<u>19.297</u>	<u>15.665</u>

Os saldos registrados no ativo e passivo com empresas ligadas refletem, basicamente, as operações de mútuos com suas controladas e com as empresas do Grupo Plaenge, sobre tais transações não há a incidência de juros. Nas transações comerciais com partes relacionadas, a Companhia e suas controladas utilizam-se de preços e prazos definidos entre as partes.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A remuneração dos diretores e das demais pessoas da Administração e Gerência, por serviços prestados, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	2022	2021
Honorários da administração	71.498	46.571

13 Créditos diversos

	Consolidado	
	2022	2021
Repasses SFH em andamento (i)	6.238	6.303
Valores a receber	8.992	2.840
Outros créditos	2.926	3.382
Adiantamento a fornecedores	1.543	3.170
	19.699	15.695

(i) Representado por valores de repasses de clientes aprovados pelas instituições financeiras e não amortizado no financiamento até a data do encerramento do exercício.

14 Depósitos judiciais

	Consolidado	
	2022	2021
Outros depósitos judiciais (i)	2.846	3.243
	2.846	3.243

(i) Referem-se a garantia através de depósitos judiciais relativo a processos tributários e trabalhistas que estão sendo discutidos judicialmente.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Investimentos

Empresa	Controladora									
	Participação	Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
	2022	2021	2022	2022	2021	2021	2022	2022	2021	2021
Concrefab Ind.Pré-Moldado S/A. (a)	66,54	66,54	(480)	(9)	(471)	(6)	(320)	(6)	(313)	(4)
Plaenge Industrial Ltda.	99,83	99,83	30.361	550	29.811	(8.187)	30.302	549	29.753	(9.752)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	69,83	69,83	317.695	26.172	291.523	29.333	281.982	18.274	263.707	14.548
EPG Chile Ltda.	99,00	99,00	156.606	26.742	153.187	19.298	155.040	26.475	151.655	19.105
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89	99,89	2.794	(14)	2.808		2.813	(14)	2.827	
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97	99,97	135.138	66.726	69.412	31.337	135.104	65.706	69.397	31.327
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda.	99,70	99,70	6	(3)	(1)	(1)	6	(3)	(1)	(1)
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96	99,96	810.927	92.614	727.874	88.543	810.385	84.646	727.370	77.625
							<u>1.415.312</u>	<u>195.627</u>	<u>1.244.395</u>	<u>132.848</u>
Total dos investimentos com passivo a descoberto							320		314	
Total dos investimentos							<u>1.415.632</u>		<u>1.244.709</u>	

O resultado de equivalência está apresentado líquido da perda na distribuição não proporcional de dividendos com outros acionistas: Plaenge Empreendimentos Ltda - R\$ 7.927.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Controladora							
	31 de dezembro de 2020	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2021
Plaenge Industrial Ltda.	39.504			1	(9.752)		29.753
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(310)			1	(4)		(313)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	250.310				14.548	(1.151)	263.707
EPG Chile Ltda.	149.136		(16.586)		19.105		151.655
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.829			(2)			2.827
Plaenge Urbanismo Ltda.	38.071			(1)	31.327		69.397
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda					(1)		(1)
Plaenge Empreendimentos Ltda.	655.451			1	77.625	(5.707)	727.370
Investimentos com passivo a descoberto	310			(1)	5		314
Total dos investimentos	1.135.301		(16.586)	(1)	132.853	(6.858)	1.244.709

Controladora							
	31 de dezembro de 2021	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2022
Plaenge Industrial Ltda.	29.753				549		30.302
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(313)			(1)	(6)		(320)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	263.707			1	18.274		281.982
EPG Chile Ltda.	151.655		(23.090)		26.475		155.040
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.827				(14)		2.813
Plaenge Urbanismo Ltda.	69.397			1	65.706		135.104
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda	(1)	10			(3)		6
Plaenge Empreendimentos Ltda.	727.370			(1)	84.646	(1.630)	810.385
Investimentos com passivo a descoberto	314			6			320
Total dos investimentos	1.244.709	10	(23.090)	6	195.627	(1.630)	1.415.632

- (a) Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para passivo a descoberto no montante de R\$ 320 (R\$ 314 em 2020) referente a controlada Concrefab Indústria de Pré-Moldado S.A., incluída na rubrica de "Provisão de passivo a descoberto em controladas" no passivo circulante.
- (b) A empresa efetuou investimento na modalidade de adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 2.825, para a constituição da empresa Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, com participação de 21,28% no capital social da investida, cujo processo de constituição está em andamento.

Plaenge Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Imobilizado

				Consolidado	
				31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021
	Taxa média anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	4%	77.093	(9.907)	68.206	38.484
Terrenos		93.251		93.251	61.299
Máquinas e equipamentos - obras	10%	63.952	(42.813)	21.139	14.847
Veículos em uso	20%	9.071	(5.371)	3.700	3.223
Móveis e utensílios	10%	38.054	(12.393)	25.661	22.945
Máquinas e equipamentos - escritório	10%	8.129	(5.088)	3.041	2.307
Apartamentos decorados	33%	164.475	(119.732)	44.743	35.445
		455.045	(195.304)	259.741	178.550

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A seguir apresentamos a movimentação do ativo imobilizado:

	Consolidado							
	Terrenos	Edificações	Máquinas e equipamentos obras	Máquinas e equipamentos escritório	Móveis, utensílios e ferramentas	Veículos	Apartamentos decorados/ Central	Total
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2020	44.237	44.081	49.380	7.165	12.228	6.504	110.413	274.008
Aquisições	17.062	2.771	7.077	1.176	20.409	1.464	27.602	77.561
Baixas			(1.275)	(512)	(190)	(327)		(2.304)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	61.299	46.852	55.182	7.829	32.447	7.641	138.015	349.265
Aquisições	31.952	30.241	9.427	1.636	5.643	1.730	26.460	107.089
Baixas			(657)	(1.336)	(36)	(300)		(2.329)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	93.251	77.093	63.952	8.129	38.054	9.071	164.475	455.045
Depreciação Acumulada								
Saldo em 31 de dezembro de 2020		7.549	39.193	5.319	7.164	3.879	79.372	142.476
Depreciação do exercício		819	2.417	715	2.478	829	23.198	30.456
Baixas			(1.275)	(512)	(140)	(290)		(2.217)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		8.368	40.335	5.522	9.502	4.418	102.570	170.715
Depreciação do exercício		1.539	3.061	902	2.916	1.253	17.162	26.833
Baixas			(583)	(1.336)	(25)	(300)		(2.244)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		8.887	42.813	5.088	12.393	5.371	119.732	195.304
Valor residual em 31 de dezembro de 2021	61.299	38.484	14.847	2.307	22.945	3.223	35.445	178.550
Valor residual em 31 de dezembro de 2022	93.251	68.206	21.139	3.041	25.661	3.700	44.743	259.741
Taxas médias anuais de depreciação - %		4%	10%	10%	10%	20%	33%	

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Intangível – Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>2022</u>			<u>2021</u>		
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>
Software	8.060	(7.627)	433	7.855	(7.397)	458
Marcas e patentes	70		70	70		70
Total	8.130	(7.627)	503	7.925	(7.397)	528

Abaixo apresentamos a movimentação do ativo intangível:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Custo	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	9.208
Aquisição	246
Baixas	(1.529)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.925
Aquisição	202
Baixas	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	8.127
Amortização acumulada	
Saldo em 31 de dezembro de 2020	8.860
Amortização	66
Baixa	(1.529)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.397
Amortização	227
Baixa	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.624
Saldo residual em 31 de dezembro de 2021	528
Saldo residual em 31 de dezembro de 2022	503

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Fornecedores

	Consolidado	
	2022	2021
Fornecedores nacionais	84.326	48.080
Fornecedores estrangeiros	18.565	18.853
	102.891	66.933

Os valores de fornecedores não incluem nenhum ajuste a valor presente por não haver diferença significativa no valor à vista e no valor a prazo, pois os prazos médios são de 15 a 30 dias.

19 Financiamentos

	Consolidado	
	2022	2021
Financiamentos de empreendimentos no Brasil - SFH – até 8,90% a.a. + TR	573.058	371.987
Financiamento de empreendimentos no Chile – 2% a.a.	490.248	356.891
	1.063.306	728.878
Total do passivo circulante	343.004	154.359
Total do passivo não circulante	720.302	574.519

As garantias sobre as operações de financiamentos incluem, basicamente, aval da controladora Plaenge Participações S.A. e seus quotistas controladores.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não possuem financiamentos que requeiram a manutenção de índices financeiros ("covenants").

Os financiamentos obtidos no Chile são para construção de empreendimentos imobiliários. Os juros praticados naquele País são baixos, dessa forma o mercado trabalha com suas operações imobiliárias mais alavancadas.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	634.964
Adições:	
Ingressos	331.091
Juros provisionados	35.429
Amortizações do principal	(237.101)
Juros pagos	(35.505)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	728.878
Adições:	
Ingressos	556.940
Juros provisionados	58.885
Amortizações do principal	(238.365)
Juros pagos	(43.032)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.063.306

Os montantes do passivo não circulante apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2023	89.037	308.311
2024	398.067	201.167
2025	160.278	19.143
2026	70.108	45.898
2027	2.812	
	<u>720.302</u>	<u>574.519</u>

20 Obrigações fiscais, sociais e provisões trabalhistas

(a) Obrigações fiscais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Imposto de renda retido na fonte	5	1	4.106	3.684
PIS, Cofins, CSLL na fonte a recolher			298	247
INSS a recolher			4.655	3.703
FGTS a recolher			1.512	1.175
Contribuição sindical a recolher			45	23
COFINS a recolher			3.095	2.155
PIS a recolher			657	520
CSLL a recolher			1.352	428
IRPJ a recolher			4.360	1.091
	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>20.080</u>	<u>13.026</u>

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Obrigações sociais e provisões trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários a pagar	3		10.949	2.386
Provisão para férias			14.637	10.379
Encargos trabalhistas			5.362	3.827
	3		30.948	16.592

21 Adiantamentos de clientes e obrigações por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	2022	2021
Adiantamentos por recebimento	66.642	66.091
Obrigações por aquisição de terrenos		
Operações compromissadas – CRI	237.316	
Adiantamentos por permutas	829.855	724.973
	1.133.813	791.064
Total do passivo circulante	348.497	333.618
Total do passivo não circulante	785.316	457.446

Representam valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e a transações de permuta para a aquisição de terrenos, onde a sua liquidação ocorrerá através de permuta por apartamentos quando do término da construção do empreendimento, ou pelo pagamento de determinado percentual de participação no valor geral de vendas (VGV) dos empreendimentos.

As operações compromissadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), estão lastreadas em instrumentos regulamentados pelo regime normativo da CVM "Comissão de Valores Mobiliários". Essas operações terão como forma de pagamento a participação de determinado percentual de participação no valor geral de vendas (VGV), tendo como prazos os marcos e datas relacionados diretamente aos empreendimentos vinculados as operações, tais como datas de aquisição do terreno, lançamento comercial e conclusão de obra com habite-se. Tendo como prazo médio 72 meses da emissão até a liquidação, tendo como garantias os terrenos objeto das operações e avas da Empresa. As cláusulas restritivas estão vinculadas a viabilidade de cada projeto de empreendimento imobiliário, tais como, não obtenção de licenças legais obrigatórias para execução dos empreendimentos.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Provisão para garantias

	Consolidado	
	2022	2021
Provisão para garantias	41.073	28.699
Total do passivo circulante	7.310	5.236
Total do passivo não circulante	33.763	23.463

A provisão para garantias referem-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, após a entrega das chaves, em cumprimento à legislação brasileira.

A movimentação da provisão para garantias está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	22.422
Adições	11.615
Baixas	(5.338)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	28.699
Adições	18.058
Baixas	(5.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	41.073

23 Provisões

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos administrativos e judiciais de natureza trabalhista, cível e tributário. Para aqueles processos nos quais há probabilidade de perda provável, conforme opinião da Administração consubstanciada por seus consultores jurídicos é registrada provisão em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas.

	Controladora	
	2022	2021
Tributárias	860	859
	860	859

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2022	2021
Trabalhistas	6.746	7.155
Tributárias	6.208	3.454
Cível	21	30
	<u>12.975</u>	<u>10.639</u>

Conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil as contingências classificadas como perda possível não requerem provisão. Tais contingências, na opinião da Administração da Companhia, foram consideradas como não relevantes para 31 de dezembro de 2022 e 2021, dessa forma nenhuma divulgação adicional foi realizada.

A movimentação da provisão está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	12.695
Adições	809
Baixas	<u>(2.865)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.639
Adições	3.191
Baixas	<u>(855)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>12.975</u>

24 Impostos diferidos no ativo e passivo

A composição dos impostos diferidos classificados no ativo não circulante e passivo não circulante são:

	Consolidado	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Tributos diferidos		
IRPJ/CSSL diferidos	<u>52.156</u>	<u>45.617</u>
	<u>52.156</u>	<u>45.617</u>
Passivo não circulante		
IRPJ/CSLL diferidos	10.027	5.128
PIS/COFINS diferidos	<u>10.968</u>	<u>5.635</u>
	<u>20.995</u>	<u>10.763</u>

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações, financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Em 31 de dezembro de 2022 as suas empresas investidas tem prejuízos acumulados de R\$ 273.604, para os quais nenhum impostos diferido foi reconhecido. Não foi efetuada a provisão de imposto de renda e contribuição social sobre o prejuízo fiscal e base negativa apurado em 2022 no valor de R\$ 21.595 (R\$ 10.142 em 2021).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias/prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Os saldos de IRPJ e CSLL diferidos não estão apresentados líquidos, pois referem-se a entidades jurídicas distintas.

Os valores para compensação futura são os seguintes:

	Consolidado	
	2022	2021
Ativo de imposto diferido		
Ativo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	52.156	45.617
Passivo de imposto diferido		
Passivo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	20.995	10.763

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	196.248	132.863	242.898	184.411
Alíquotas nominais de imposto de renda (25%) e contribuição social (9%)	(66.724)	(45.173)	(82.585)	(62.699)
Efeito das diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	66.513	45.168		
Regime Especial de Tributação (RET) (a)			58.825	47.221
Outros ajustes	24	(21)	2.322	2.415
Total registrado no resultado	(187)	(26)	(21.438)	(13.063)
Correntes	(124)	(16)	(19.418)	(19.945)
Diferidos	(63)	(10)	(2.020)	6.882
	(187)	(26)	(21.438)	(13.063)

- (a) Alguns empreendimentos nas empresas controladas (direta ou indireta) são tributados pelo RET - Regime Especial de Tributação, o qual difere do lucro real.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os impostos diferidos são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A Administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

25 Patrimônio líquido

(i) Capital social

Em 2022, não houve elevação do capital social. Em 31 de março de 2021, foi aprovado através da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente, o aumento do capital social através dos lucros acumulados e da reserva legal, passando o capital social de R\$ 900.000 para R\$ 1.105.000. O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2022 está dividido em 1.105.000.000 ações ordinárias nominativas no valor nominal unitário de R\$ 1,00, no montante de R\$ 1.105.000 (R\$ 1.105.000 em 2021).

	2022	2021
	Quantidade de ações	Quantidade de ações
Acionistas		
Pessoas físicas	1.105.000.000	1.105.000.000

(ii) Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de máximo de 20% do capital social realizado, e tem como finalidade, assegurar a integridade do capital social. Tal reserva só poderá ser utilizada para o aumento do capital social ou para compensar prejuízos acumulados. No exercício de 2022 foi provisionada reserva legal no montante de R\$ 9.803 (R\$ 6.642 em 2021).

(iii) Dividendos

Aos acionistas é assegurada, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, correspondentes a 10% do lucro líquido (conforme prevê o estatuto social) ajustado por aumentos ou reduções de reservas conforme estabelecido no artigo 202 da Lei da Companhia por Ações.

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	196.061	132.837
Reserva legal - 5% (*)	(9.803)	(6.642)
	186.258	126.195
Dividendo mínimo obrigatório – 10% em 2022 - (10% em 2021)	18.626	12.619

(*) Conforme prevê o estatuto social.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 31 de março de 2022, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 11.000.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 31 de março de 2021, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 10.000.

Segue a movimentação de pagamento de dividendos:

	Controlada	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	12.027	18.640
Dividendos proposto no exercício:		
Na forma de dividendos	12.619	71.106
Pagamento de dividendos	(10.000)	(74.081)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	14.647	15.665
Dividendos proposto no exercício:		
Na forma de dividendos	18.626	26.498
Reversão dividendos	(3.646)	(3.646)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(19.220)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	18.627	19.297

(iv) Lucro por ação

(a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela sociedade e mantidas como ações em tesouraria.

	Controladora	
	2022	2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	196.061	132.837
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.054.452
Lucro básico por ação - R\$	0,18	0,13

(b) Diluído

Em virtude da Companhia não possuir instrumentos financeiros e patrimoniais com efeitos diluídos, o lucro diluído por ação é equivalente ao lucro básico por ação.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Receita líquida

	Consolidado	
	2022	2021
Receita de venda de imóveis	1.788.649	1.370.251
Receita de prestação de serviços	32.299	57.059
	1.820.948	1.427.310
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	(70.317)	(59.948)
Impostos incidentes sobre prestação de serviços	(1.936)	(2.533)
	(72.253)	(62.481)
Receita líquida operacional	1.748.695	1.364.829

**27 Informações sobre a natureza das despesas
reconhecidas na demonstração do resultado**

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas por natureza:				
Insumos			841.053	616.708
Comissões			47.355	33.211
Marketing e propaganda			42.198	36.355
Despesas com pessoal	49	43	264.290	247.680
Mão de obra de empreiteiros			233.026	162.736
Outros impostos e taxas	11	3	4.155	3.927
Serviços profissionais contratados	56	329	43.256	44.539
Viagens	3		3.201	1.075
Depreciação e amortização			26.040	31.122
Outros	4	14	36.859	10.335
	123	389	1.541.433	1.187.688
Classificadas como:				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados			1.201.505	916.765
Vendas			130.363	105.837
Gerais e administrativas	123	389	209.565	165.086
	123	389	1.541.433	1.187.688

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Consolidado	
	2022	2021
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	42.833	17.145
Juros ativos	2.999	3.641
Multas	13.067	9.084
Variações monetárias	3.019	3.256
Outros	1.402	573
	<u>63.320</u>	<u>33.699</u>
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(975)	(405)
Variações monetárias	(5.462)	(2.878)
Descontos concedidos	(10.043)	(16.541)
Encargos financeiros financiamentos	(10.811)	(5.673)
Outros	(5.549)	(2.831)
	<u>(32.840)</u>	<u>(28.328)</u>

Durante o exercício de 2022, a Companhia incorreu em encargos financeiros diretamente associados a empreendimentos imobiliários no montante de R\$ 52.505 em 2022 (R\$ 30.245 em 2021) no consolidado, os quais foram incluídos nos custos dos empreendimentos imobiliários.

29 Outras receitas (despesas), líquidas

	Consolidado	
	2022	2021
Outras receitas (despesas), líquidas:		
Resultado de venda de ativo imobilizado	2.291	1.683
Outros reembolsos	2.865	216
	<u>5.156</u>	<u>1.899</u>

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30 Informações por segmento

A Administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

A Companhia apresenta abaixo as principais operações no resultado do exercício e do balanço patrimonial por segmento

	Consolidado				
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais
Receita operacional líquida	1.009.525	215.981	84.480	54.844	-
Custo operacional	(664.413)	(167.473)	(21.560)	(63.319)	-
Lucro bruto	345.112	48.508	62.920	(8.475)	-
Lucro líquido (prejuízo)	117.876	19.298	31.336	(8.188)	(27.485)
Clientes (curto e longo prazos)	317.741	99.088	27.847	7.137	-
Estoques (curto e longo prazos)	1.320.542	431.335	54.093	-	-
Total ativo	2.235.521	580.394	103.750	36.697	28.156
Total passivo	1.229.388	437.843	39.921	7.559	15.821

	Consolidado				
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais
Receita operacional líquida	1.363.831	209.964	144.015	30.886	-
Custo operacional	(963.388)	(160.590)	(50.135)	(27.392)	-
Lucro bruto	400.443	49.374	93.880	3.494	-
Lucro líquido (prejuízo)	118.786	26.742	65.726	549	(15.742)
Clientes (curto e longo prazos)	456.430	98.872	66.093	7.350	-
Estoques (curto e longo prazos)	1.830.951	520.769	61.003	-	-
Total ativo	2.935.081	725.284	219.766	36.125	19.218
Total passivo	1.835.751	568.677	73.898	5.765	19.815

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2022**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

30 Compromissos

De acordo com a Lei de loteamentos e incorporação imobiliária, a Sociedade tem o compromisso legal de finalizar projetos de loteamentos e incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Sociedade poderia desistir do loteamento ou incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

31 Seguros (não auditado)

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, considerando a natureza de sua atividade. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha seguros para danos materiais e pessoais no montante de R\$ 1.256.606. O valor total do prêmio é de R\$ 11.665.

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

O prazo de vigência das apólices de seguro dos escritórios, centrais de vendas, apartamentos decorados, veículos e equipamentos de obras são anuais, sendo que os empreendimentos imobiliários têm suas apólices de seguro com vigência até a entrega das obras.

Adicionalmente, a Companhia mantém apólices específicas para responsabilidade civil.

32 Eventos subsequentes

Em 8 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal ("STF" ou "Supremo") concluiu o julgamento sobre a "coisa julgada" em tributos recolhidos de forma continuada, definindo que a decisão proferida em controle difuso cessa imediatamente os seus efeitos quando proferido novo julgamento, em sentido contrário, em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral pelo Supremo. Nesse mesmo julgamento, o STF rejeitou o pedido de modulação de efeitos da decisão, determinando o recolhimento dos valores passados, desde que respeitado o prazo de prescrição. A Companhia e suas controladas avaliaram os impactos desta decisão e concluíram que não existe impacto relevante nas demonstrações financeiras em decorrência de tal decisão.

* * *

www.pwc.com.br

Plaenge Participações S.A.

***Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Plaenge Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Plaenge Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., Av. Pedro Taques, 294, 10º, Salas 1003 e 1004, Zona 3, Ed. Átrium, Centro Empresarial Maringá, PR, Brasil, 87030-000
T: 4004-8000, www.pwc.com.br



Plaenge Participações S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

PricewaterhouseCoopers
Audidores Independientes Ltda.
CRC 2PR008333/F-8

Assinado por: GABRIEL PERUSSOLO 03810816990
CPF: 03810816990
Data/Hora de Assinatura: 11 de março de 2024 | 21:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 000001010317970
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP-Brasil

4

Plaenge Participações S.A.**Balanço patrimonial em 31 de dezembro****Em milhares de reais**

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022		2023	2022	2023	2022
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	396	3.440	546.751	401.854	Fornecedores (Nota 18)	-	-	118.538	102.891
Contas a receber (Nota 9)	-	-	806.316	515.874	Financiamentos (Nota 19)	-	-	365.743	343.004
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	1.795.046	1.387.425	Obrigações fiscais (Nota 20.a)	1	5	21.249	20.080
Impostos a recuperar (Nota 11)	298	301	55.476	70.146	Obrigações sociais e provisões trabalhistas (Nota 20.b)	3	3	35.426	30.948
Créditos diversos (Nota 13)	-	-	30.433	19.699	Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	418.248	348.497
Despesas comerciais a apropriar	-	-	25.210	13.429	Partes relacionadas (Nota 12)	45.160	-	8.894	1.118
	694	3.741	3.259.232	2.408.427	Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar (Nota 25.iii)	13.910	18.627	13.914	19.297
					Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	7.446	7.310
					Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	80	80
					Outras obrigações	-	-	52.978	32.379
						59.074	18.635	1.042.516	905.604
Não circulante					Não circulante				
Partes relacionadas (Nota 12)	30.285	14.965	16.684	24.005	Financiamentos (Nota 19)	-	-	1.075.646	720.302
Contas a receber (Nota 9)	-	-	155.945	112.871	Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	775.665	785.316
Depósitos judiciais (Nota 14)	54	54	2.389	2.846	Impostos diferidos (Nota 24)	-	-	37.852	20.995
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	749.831	1.025.297	Provisão para passivo a descoberto (Nota 15)	-	320	-	-
Impostos a recuperar (Nota 11)	-	-	-	178	Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	46.152	33.763
Impostos diferidos (Nota 24)	742	458	59.355	52.156	Provisão para contingências (Nota 23)	870	860	15.006	12.975
Despesas comerciais a apropriar	-	-	55.857	46.625	Outras obrigações	-	-	24.750	24.951
	31.081	15.477	1.040.061	1.263.978		870	1.180	1.975.071	1.598.302
						59.944	19.815	3.017.587	2.503.906
Investimentos (Nota 15)	1.560.054	1.415.632	2.825	2.825	Patrimônio líquido				
Imobilizado (Nota 16)	-	-	270.909	259.741	Atribuído aos acionistas da controladora				
Intangível (Nota 17)	-	-	393	503	Capital social (Nota 25.i)	1.105.000	1.105.000	1.105.000	1.105.000
	1.591.135	1.431.109	1.314.188	1.527.047	Reserva legal (Nota 25.ii)	23.766	16.445	23.766	16.445
					Reserva de retenção de lucros	418.062	285.242	418.062	285.242
					Ajuste de avaliação patrimonial	(14.943)	8.348	(14.943)	8.348
						1.531.885	1.415.035	1.531.885	1.415.035
					Participação dos não controladores	-	-	23.948	16.533
						-	-	-	-
Total do ativo	1.591.829	1.434.850	4.573.420	3.935.474	Total do patrimônio líquido	1.531.885	1.415.035	1.555.833	1.431.568
					Total do passivo e patrimônio líquido	1.591.829	1.434.850	4.573.420	3.935.474

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita líquida (Nota 26)	-	-	2.189.665	1.748.695
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados (Nota 27)	-	-	(1.592.685)	(1.201.505)
Lucro bruto	-	-	596.980	547.190
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas (Nota 27)	-	-	(186.702)	(130.363)
Gerais e administrativas (Nota 27)	(102)	(123)	(242.286)	(209.565)
Outras receitas (despesas), líquidas	-	-	3.705	5.156
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 15)	146.987	195.627	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	146.885	195.504	171.697	212.418
Resultado financeiro				
Receitas financeiras (Nota 28)	188	749	78.547	63.320
Despesas financeiras (Nota 28)	(931)	(5)	(65.921)	(32.840)
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	146.142	196.248	184.323	242.898
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto corrente (Nota 24)	-	(124)	(10.751)	(19.418)
Imposto diferido (Nota 24)	284	(63)	(12.807)	(2.020)
Lucro líquido do exercício	146.426	196.061	160.765	221.460
Lucro líquido atribuído aos:				
acionistas controladores			146.426	196.061
acionistas não controladores			14.339	25.399
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.105.000		
Lucro por ação				
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,13	0,18		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iaenge Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	146.426	196.061	160.765	221.460
Outros resultados abrangentes				
Variação cambial em controlada no exterior originadas no exercício	(23.291)	(23.090)	(23.291)	(23.090)
Resultado abrangente total do exercício	123.135	172.971	137.474	198.370
Resultado abrangente atribuído à:				
Participação dos acionistas controladores			123.135	172.971
Participação dos acionistas não controladores			14.339	25.399

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas controladores								
	Capital social	Reserva legal	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Outros resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total controladores	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.105.000	6.642	-	113.964	31.438	-	1.257.044	(3.058)	1.253.986
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	196.061	196.061	25.399	221.460
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.090)	-	(23.090)	-	(23.090)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.090)	196.061	172.971	25.399	198.370
Reversão de dividendos de 2021	-	-	-	-	-	3.646	3.646	-	3.646
Distribuição de lucros e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(18.626)	(18.626)	(7.872)	(26.498)
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	9.803	-	-	-	(9.803)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	2.064	2.064
Retenção de lucros	-	-	-	171.278	-	(171.278)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.105.000	16.445	-	285.242	8.348	-	1.415.035	16.533	1.431.568
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	146.426	146.426	14.339	160.765
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.291)	-	(23.291)	-	(23.291)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.291)	146.426	123.135	14.339	137.474
Reversão de dividendos de 2022	-	-	-	-	-	7.625	7.625	-	7.625
Distribuição de lucros e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(13.910)	(13.910)	(6.533)	(20.443)
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	7.320	-	-	-	(7.320)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	243	243
Redução de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(634)	(634)
Retenção de lucros	-	-	-	132.821	-	(132.821)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.105.000	23.765	-	418.063	(14.943)	-	1.531.885	23.948	1.555.833

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.**Demonstração dos fluxos de caixa**
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2.023	2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	146.142	196.248	184.323	242.898
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Efeito das mudanças nas políticas contábeis				
Depreciações e amortizações (Nota 16, 17)	-	-	45.600	26.040
Equivalência patrimonial (Nota 15)	(146.987)	(195.627)	-	-
Resultado na alienação de bens do ativo imobilizado (Nota 29)	-	-	(1.368)	(1.533)
Juros provisionados	-	-	7.356	6.380
Provisões para garantias (Nota 22)	-	-	12.525	12.374
Ajuste a valor presente sobre contas a receber (Nota 9)	-	-	24.019	10.060
Provisão para devedores duvidosos (Nota 9)	-	-	3.099	4.708
Provisão para contingências (Nota 23)	10	-	2.031	2.336
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(360.635)	(191.974)
Imóveis a comercializar	-	-	(42.112)	(414.821)
Impostos a recuperar	3	(214)	14.848	(24.584)
Créditos diversos	-	-	(10.734)	(4.004)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(21.013)	(25.100)
Depósitos judiciais	-	-	457	397
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	-	-	15.646	35.958
Obrigações fiscais	(4)	4	11.732	3.381
Obrigações sociais	-	3	475	8.564
Adiantamentos de clientes	-	-	60.100	203.322
Provisões trabalhistas	-	-	4.002	5.793
Outras obrigações	-	-	20.398	9.659
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(836)</u>	<u>414</u>	<u>(29.251)</u>	<u>(90.146)</u>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(123)	(24.463)	(14.072)
Juros pagos (Nota 19)	-	-	(76.316)	(43.032)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(836)</u>	<u>291</u>	<u>(130.030)</u>	<u>(147.250)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	(18.297)	(148)	(8.892)	(22.226)
Aporte de capital em investimentos (Nota 15)	(21.047)	(9)	-	(2.825)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado (Nota 16)	-	-	(56.672)	(109.557)
Adições aos intangíveis (Nota 17)	-	-	(34)	(202)
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	1.419	4.086
Juros sobre capital próprio e dividendos recebidos	-	1.630	-	-
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de investimento	<u>(39.344)</u>	<u>1.473</u>	<u>(64.179)</u>	<u>(130.724)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	48.136	3.658	23.989	609
Obtenção de financiamentos	-	-	704.781	556.940
Pagamento de financiamentos (Nota 19)	-	-	(347.780)	(238.365)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(11.000)	(18.202)	(19.220)
Aumento de capital social por não controladores	-	-	243	2.064
Redução de capital social por não controladores	-	-	(634)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	<u>37.136</u>	<u>(7.342)</u>	<u>362.397</u>	<u>302.028</u>
Aumento líquido (redução) no caixa e equivalentes no exercício	(3.044)	(5.578)	168.188	24.054
Ganhos e perdas cambiais sobre caixa e equivalentes de caixa	-	-	(23.291)	(23.090)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.440	9.018	401.854	400.890
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>396</u>	<u>3.440</u>	<u>546.751</u>	<u>401.854</u>
	<u>(3.044)</u>	<u>(5.578)</u>	<u>168.188</u>	<u>24.054</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas	-	-	2.297.972	1.429.140
Incorporação e venda de imóveis	-	-	2.274.689	1.788.649
Prestação de serviços	-	-	22.358	32.137
Locação de bens	-	-	319	162
Outras receitas operacionais	-	-	3.705	5.156
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(3.099)	(4.708)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(39)	(65)	(1.651.454)	(1.232.690)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	-	-	(1.427.949)	(1.042.849)
Custos operacionais - Prestação de Serviços	-	-	(14.389)	(23.236)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(39)	(65)	(209.116)	(166.605)
Valor adicionado bruto	(39)	(65)	646.518	588.706
Depreciação e amortização	-	-	(45.600)	(26.040)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(39)	(65)	600.918	562.666
Valor adicionado recebido em transferência	147.175	196.376	78.547	63.320
Resultado de equivalência patrimonial	146.987	195.627	-	-
Receitas financeiras	188	749	78.547	63.320
Valor adicionado total a distribuir	147.136	196.311	679.465	625.986
Distribuição do valor adicionado	147.136	196.311	679.465	625.986
Pessoal e encargos	52	49	299.627	264.290
Impostos, taxas e contribuições	(254)	201	157.950	108.057
Juros e aluguéis	912	-	61.123	32.179
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	14.339	25.399
Distribuição de lucros	(13.910)	(18.626)	(13.910)	(18.626)
Lucros (prejuízos) absorvidos	132.516	177.435	132.516	177.435

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

A Plaenge Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas (conjuntamente, o "Grupo") possui sede na cidade de Londrina-PR. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado e tem como objeto principal a participações em outras empresas como sócia quotista ou acionista. Suas controladas tem como objetivo principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, prestação de serviços na indústria da construção civil, locação de equipamentos para construção civil e desenvolvimento urbano de loteamentos de imóveis próprios, com atuação, principalmente, nos estados do Paraná, Santa Catarina, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, São Paulo, Rio Grande do Sul e no Chile.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pela administração da Companhia em 4 de março de 2024.

1.1 Reforma Tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") no 132, que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares ("LC"), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias.

O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS.

Foi também criado um Imposto Seletivo ("IS") – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de LC.

Haverá um período de transição de 2024 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por LC. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023

2 Resumo das principais políticas contábeis

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Porcentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no seu processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

(b) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

(c) Mudanças nas normas contábeis e divulgações

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2023:

- **Alteração ao CPC 26(R1) e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** alteração do termo “políticas contábeis significativas” para “políticas contábeis materiais”. A alteração também define o que é “informação de política contábil material”, explica como identificá-las e esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O “*IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*”, também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.
- **Alteração ao CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual.

- **Alteração ao CPC 32 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.
- **Alteração ao CPC 32 – Tributos sobre o Lucro:** em dezembro de 2021, a Organização de Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) divulgou as regras do modelo Pilar Dois objetivando uma reforma da tributação corporativa internacional de forma a garantir que grupos econômicos multinacionais dentro do escopo dessas regras paguem imposto sobre o lucro mínimo efetivo à taxa de 15%. A alíquota efetiva de impostos sobre o lucro de cada país, calculada nesse modelo, foi denominada “GloBE effective tax rate” ou alíquota efetiva GloBE. Essas regras deverão ser aprovadas pela legislação local de cada país, sendo que alguns já promulgaram novas leis ou estão em processo de discussão e aprovação.

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações de escopo ao IAS 12, “Tributos sobre o Lucro” para permitir isenção temporária na contabilização de impostos diferidos decorrentes de legislação promulgada ou substancialmente promulgada da implementação do Pilar Dois da OCDE, isenção essa que foi adotada pelo Grupo. No entanto, as entidades são requeridas a apresentar divulgações adicionais em suas demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, não havendo requisito de divulgação para períodos intermediários anteriores a 31 de dezembro de 2023. As alterações ao IAS 12 são aplicáveis imediatamente e retrospectivamente de acordo com a IAS 8 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro”, incluindo a exigência de divulgar se a exceção foi aplicada e se os tributos sobre o lucro da entidade foram afetados em decorrência da implementação das regras do Pilar Dois.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais para o Grupo.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se o Grupo controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 36 - Demonstrações Consolidadas e abrangem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas demonstradas no quadro a seguir:

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação			
	2023		2022	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Concrefab Indústria de Pré-Moldado S.A.			66,54	31,54
Plaenge Industrial Ltda.	99,82		99,82	
Vanguard Home Empreend. Imob. Ltda.	66,90	33,09	69,83	30,17
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96		99,96	
EPG Chile Ltda.	99,00		99,00	
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89		99,89	
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97		99,97	
Well Home Serviços e Manutenções Prediais Ltda	99,70		99,70	
Plenart Locação de Equipamentos Ltda.		99,97		99,97
Plaenge Londrina Construções Ltda.		96,00		96,00
Plaenge Imóveis Ltda.		96,00		96,00
Plaenge Residencial SPE Ltda.		99,92		99,92
Plaenge Construções Ltda.		99,43		99,43
Plaenge Cuiabá Residencial SPE Ltda.		96,00		96,00
PL SPO 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		96,00		96,00
PL CPS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CPS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CWB 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CWB 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL SPO 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL SPO 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda. (i)		27,37		27,37
CGR 106 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
CGR 107 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
CGR 108 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
PL SPO 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		90,00		
PL SPO 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		90,00		
Vanguard América Empr. Imobiliários Ltda.		99,99		99,99
Vanguard Home Grande Emp.I. Ltda		99,97		99,97
Vanguard Home Construções Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Curitiba Emp.I. Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Joinville Imóveis Ltda		99,99		99,99
Vanguard Home Cuiabá Incorp.Ltda		99,96		99,96
Vanguard Home Cuiabá Emp.Imob.Ltda		99,90		99,90
Vanguard Home Residencial Ltda		99,78		99,78
Central Parque Empreendimentos SPE S/A.		65,00		65,00
Maggiori Tingui Empreendimentos Ltda				60,00
DPV Empreendimentos SPE Ltda		60,00		60,00
Avenida Central Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
Marcelo Gama Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
Silva Jardim Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
MVP Empreend.Imob. S/A.		51,00		51,00
Náutica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		65,00		65,00
Parque dos Poderes Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Parque Tanguá Empreendimentos Imob.SPE Ltda.		89,00		89,00
Prosa Empreendimentos SPE Ltda.		84,00		84,00
LDB 004 Empreend.Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Percentual de participação			
	2023		2022	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Lise Rose Empreendimentos Imob.SPE Ltda.		99,00		99,00
CGR PEC2 Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Jardim Veraneio Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
LDB 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00
CGR 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
CGR 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
LDB 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
PG Novos Campos Empr.Imobiliários SPE Ltda.		63,00		63,00
Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ii)		21,28		
LDB 007 Empreendimentos imobiliários Ltda. (ii)		64,00		

- (i) Conforme definido em acordo de acionistas, apesar de deter indiretamente 27,37% do capital social da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., a Companhia possui o controle operacional e financeiro da investida.
- (ii) Entidades constituídas durante o exercício.

As demonstrações financeiras das entidades controladas foram elaboradas com base em práticas uniformes às adotadas pela controladora e foram encerradas em 31 de dezembro de 2023.

Na consolidação das demonstrações financeiras, foram eliminadas as participações da controladora no patrimônio líquido das controladas, bem como saldos ativos e passivos, receitas, custos e despesas e resultados não realizados decorrentes de transações efetuadas entre estas. As participações dos não controladores são destacadas nas demonstrações financeiras.

(b) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Controladas em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

2.3 Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das entidades do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(c) Empresas do Grupo com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira de todas as entidades do Grupo (nenhuma das quais tem moeda de economia hiperinflacionária), cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.
- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda da venda.

Ágio e ajustes de valor justo, decorrentes da aquisição de uma entidade no exterior são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

2.4 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco de insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Financiamentos", no passivo circulante.

2.5 Instrumentos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- . Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Atualmente os ativos são classificados ao custo amortizado.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

2.5.3 Mensuração

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

2.5.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.6 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem as vendas de unidades imobiliárias e são avaliadas e registradas pelo valor presente. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment*, se necessária.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.7 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos ou evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Nas permutas de terrenos por apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do contrato relacionada à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no preço de mercado do imóvel.

Os terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras são apresentados no ativo não circulante.

2.8 Despesas comerciais a apropriar

Os gastos específicos com comissão sobre vendas são diferidos e apropriados ao resultado de acordo com o método de reconhecimento da receita.

2.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	Anos
Edificações	25
Máquinas e equipamentos de obras	10
Móveis, utensílios escritório	10
Veículos	5
Apartamento decorado / central	3
Computadores e periféricos	5

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado.

Os gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Companhia e suas controladas os registram no ativo imobilizado, e os depreciam de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

2.10 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.11 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com uso do método de taxa efetiva dos juros.

2.12 Permutas

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VG") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente.

No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

2.13 Financiamentos

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores, acrescidos de juros apropriados até as datas dos balanços. Os juros incorridos durante o período são registrados no resultado financeiro ou são capitalizados como parte dos custos dos projetos em desenvolvimento.

Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.14 Provisões

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.15 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma autoridade fiscal.

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

2.16 Capital social

As ações do capital social são classificadas no patrimônio líquido.

2.17 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. O montante excedente do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração do resultado.

2.18 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias e prestação de serviços da indústria da construção civil no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. O Grupo baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

(a) Receita de incorporação de imóveis

A Companhia, conforme descrito na Nota 3.1 (a), utiliza o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

da indústria da construção civil. O uso do método POC requer que a Companhia estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados.

O reconhecimento da receita pelo método POC requer uma estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Companhia e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais condições adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- . A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- . Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao valor total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;
- . Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes";
- . Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo "contas a receber".

As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem o método POC considerando o Ofício Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018).

Para os resultados das operações de prestação de serviços de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente a melhor fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e se recebimento seja provável.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.18 (a).

(c) Receita com prestação de serviços

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e sejam recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.19 PIS e COFINS diferidos

Os impostos diferidos PIS/COFINS são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

2.20 Normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2023. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

. **Alteração ao CPC 26 “Apresentação das Demonstrações Contábeis”:** de acordo com o IAS 1 – “*Presentation of financial statements*”, para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 “*Classification of liabilities as current or non-current*”, cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante.

Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

- . A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
- . **Alteração ao CPC 06– “Arrendamentos”:** a alteração emitida em setembro de 2022 traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação (“*sale and leaseback*”). Ao mensurar o passivo de locação subsequente à venda e relocação, o vendedor-arrendatário determina os “pagamentos da locação” e os “pagamentos da locação revistos” de forma que não resulte no reconhecimento pelo vendedor-locatário de qualquer quantia do ganho ou perda relacionada ao direito de uso que retém. Isto poderia afetar particularmente as transações de venda e relocação em que os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.
- . **Alterações ao CPC 03 “Demonstração dos Fluxos de Caixa” e CPC 40 “Instrumentos Financeiros: Evidenciação”:** a alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores (“*supplier finance arrangements – SFAs*”) com o objetivo de permitir aos investidores avaliar os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez. Acordos de financiamento de fornecedores são descritos, nessa alteração, como sendo acordos em que um ou mais provedores de financiamento se oferecem para pagar valores que uma entidade deve aos seus fornecedores, e a entidade concorda em pagar de acordo com os termos e condições do acordo na mesma data, ou em uma data posterior, que os fornecedores são pagos. Os acordos normalmente proporcionam à entidade condições de pagamento estendidas, ou aos fornecedores da entidade condições de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da fatura relacionada.

As novas divulgações incluem as seguintes principais informações:

- (a) Os termos e condições dos acordos SFAs.
- (b) Para a data de início e fim do período de reporte:
 - (i) O valor contábil e as rubricas das demonstrações financeiras associadas aos passivos financeiros que são parte de acordos SFAs.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(ii) O valor contábil e as rubricas associadas aos passivos financeiros em (i) para os quais os fornecedores já receberam pagamento dos provedores de financiamento.

(iii) Intervalo de datas de vencimento de pagamentos de passivos financeiros em (i) e contas a pagar comparáveis que não fazem parte dos referidos acordos SFAs.

(c) Alterações que não afetam o caixa nos valores contábeis de passivos financeiros em b(i)

(d) Concentração de risco de liquidez com provedores financeiros.

O IASB forneceu isenção temporária para divulgação de informações comparativas no primeiro ano de adoção dessa alteração. Nesta isenção, também estão incluídos alguns saldos iniciais de abertura específicos. Além disso, as divulgações exigidas são aplicáveis apenas para períodos anuais durante o primeiro ano de aplicação.

A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

Não há outras normas contábeis IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo.

2.21 Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões pela administração da Companhia.

A administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos no Brasil e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

As principais métricas avaliadas pela administração foram divulgadas nas Nota 30.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Reconhecimento de receita

As empresas do Grupo usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de prestação de serviços de construção acordados a preço fixo. O uso do método POC requer que o Grupo estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados.

3.2 Julgamentos contábeis críticos

(a) Consolidação de entidades nas quais o Grupo detém participação inferior a 50%

A Companhia é sócia quotista da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., com 27,37% de participação no capital social. No entanto, mantém o controle operacional e financeiro da investida. Consequentemente, a entidade foi totalmente consolidada nas demonstrações financeiras.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos e efetuam constantemente a avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologia de avaliações apropriadas.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidas.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. Para bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com *rating* mínimo "A" na escala de *Standard and Poor's*. Caso clientes sejam classificados por agência independente, são usadas essas classificações. Se não houver uma classificação independente, a área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Diretoria. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelo departamento Financeiro da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a Tesouraria da Companhia. A Tesouraria investe o excesso de caixa em contas bancárias com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros a liquidar pela Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento.

	Consolidado			
	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Acima de cinco anos (i)
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores e outras obrigações	118.539			
Obrigações por aquisições de terrenos	433.101	775.665		
Partes relacionadas	8.894			
Financiamentos	365.743	980.936	94.710	
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores e outras obrigações	102.891			
Obrigações por aquisições de terrenos	348.497	785.316		
Partes relacionadas	1.118			
Financiamentos	343.004	500.036	220.266	

(i) As faixas de vencimento apresentadas não são determinadas pela norma, e sim baseadas em uma opção da administração.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade do Grupo para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2023	2022
Total dos empréstimos (Nota 19)	1.441.389	1.063.306
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	(546.751)	(401.854)
Dívida líquida	894.638	661.452
Total do patrimônio líquido	1.555.833	1.431.568
Total do capital	2.450.471	2.093.020
Índice de alavancagem financeira - %	36	32

6 Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Instrumentos financeiros por categoria

	Consolidado	
	2023	2022
Ativo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	546.751	401.854
Contas a receber	962.262	628.745
Partes relacionadas	16.684	24.005
Depósitos judiciais	2.389	2.846
	1.528.086	1.057.450
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Fornecedores	118.539	102.891
Obrigações por aquisições de terrenos	1.208.766	1.133.813
Partes relacionadas	8.894	1.118
Financiamentos	1.441.389	1.063.306
	2.777.588	2.301.128

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	159	18	50.209	28.058
Aplicações financeiras	237	3.422	496.542	373.096
	396	3.440	546.751	401.854

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras incluem rendimentos auferidos com taxas de juros que variam de 100% a 110% em 2023 (de 100% a 130% em 31 de dezembro de 2022), do Certificado de Depósito Interbancário - CDI com cláusula de resgate imediato sem prejuízo da remuneração auferida até a data.

9 Contas a receber

	Consolidado	
	2023	2022
Cientes por incorporação de imóveis	1.042.255	679.335
Ajuste a valor presente	(72.157)	(48.138)
Provisão para devedores duvidosos	(11.664)	(8.566)
Faturas a receber	3.828	6.114
	962.262	628.745
Circulante	806.316	515.874
Não circulante	155.945	112.871

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação da provisão para devedores duvidosos está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	(3.858)
Constituição de provisão	<u>(4.708)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.566)
Constituição de provisão	<u>(3.098)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>(11.664)</u>

O objetivo da Administração ao mensurar certos recebíveis ao seu valor presente é apresentar suas receitas auferidas pelo valor justo na data das transações e cumprir as exigências do CPC 48.

Os valores de clientes por incorporação de imóveis têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	2023	Consolidado 2022
A vencer	962.630	596.126
Repasse em andamento	54.868	63.351
Vencidos:		
Até 30 dias	7.718	5.690
De 31 até 60 dias	3.584	2.825
De 61 até 90 dias	1.791	2.778
De 91 até 180 dias	4.154	3.978
Acima de 180 dias	<u>7.510</u>	<u>4.587</u>
	1.042.255	679.335

A Companhia e suas controladas possuem um valor total de R\$ 3.602.205 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 2.608.559 em 31 de dezembro de 2022) em sua carteira a receber relativo às vendas já contratadas. Para fins de análise de inadimplência deve ser considerado o valor total em carteira já contratado.

10 Imóveis a comercializar

	2023	Consolidado 2022
Terrenos (a)	1.190.364	1.257.309
Imóveis concluídos (b)	156.514	91.358
Imóveis em construção (c)	<u>1.197.999</u>	<u>1.064.055</u>
	<u>2.544.877</u>	<u>2.412.722</u>
Total do ativo circulante	1.795.046	1.387.425
Total do ativo não circulante	<u>749.831</u>	<u>1.025.297</u>

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (a) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica de "Imóveis em construção", no momento em que o empreendimento é lançado. Os estoques de terrenos foram adquiridos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Nos contratos de aquisição de alguns desses terrenos, existem cláusulas para permutas com unidades dos futuros empreendimentos. Esses terrenos encontram-se registrados ao valor justo da data da transação. A parcela do não circulante de imóveis a comercializar está representada por terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras.
- (b) Referem-se a unidades concluídas a comercializar, sendo que seu valor não supera o valor líquido de venda.
- (c) É representado por gastos com a construção de unidades imobiliárias, os quais ainda não foram concluídos.

11 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Imposto de renda e contribuição social	70	299	6.526	6.519
PIS e COFINS			92	168
INSS			47	40
IVA – Crédito fiscal (a)			41.693	56.522
IRRF	228	2	7.118	7.075
	298	301	55.476	70.324
Ativo circulante	298	301	55.476	70.146
Ativo não circulante				178

- a) Refere-se a saldo de IVA Crédito Fiscal a ser compensado com IVA Débito Fiscal, das operações de empresas investidas no Chile.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Transações com partes relacionadas

As transações entre empresas do Grupo mantidas podem ser resumidas como segue:

	Controladora	
	2023	2022
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
Plaenge Urbanismo Ltda.	15.262	14.886
EPG Chile Ltda.	14.853	
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	170	79
	<u>30.285</u>	<u>14.965</u>
Passivo circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		-
Plaenge Empreendimentos Ltda.	24.286	
Plaenge Urbanismo Ltda.	20.778	
Vanguard Home Empr.Imobiliários Ltda.	96	
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	<u>13.910</u>	<u>18.627</u>
	Consolidado	
	2023	2022
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
DMP Empreendimentos Imobiliários Ltda.		539
TGD Arquitetura e Engenharia CO Ltda.	1.030	
FEM Empreendimentos Imob.Ltda.	52	41
Procedel Administração de Obras Ltda.		539
MFN Participações Ltda.		1
Irineu Bachi Neto	4.947	3.407
José Andrade Neto	3.628	2.499
Fernanda Garcia Arguello	1.318	908
Antonio Bachi Neto	1.277	879
Vectra Construtora Ltda.	736	736
Raiz Quadrada Indústria e Com.Confecções Ltda.	193	193
Regente Imóveis Ltda.	50	50
Maiojama Empreendimentos Imobiliários SA	3.432	4.516
Avital Empreendimentos e Participações Ltda.		4.838
Vesúvio Participações Ltda.		4.838
Francisco Favoretto	<u>21</u>	<u>21</u>
	<u>16.684</u>	<u>24.005</u>
Passivo circulante		
Incluído no saldo Partes relacionadas		
Vectra Construtora Ltda.	47	
Nova Almeria Empr.Imob.SPE Ltda.	2.370	
TGD Arquitetura e Engenharia Ltda.	3.182	1.118
Maiojama Empr.Imob.S/A.	2.512	
Fundo de Investimento Imob.Phorbis	<u>783</u>	
	<u>8.894</u>	<u>1.118</u>
Ciculante		
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	<u>13.914</u>	<u>19.297</u>

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os saldos registrados no ativo e passivo com empresas ligadas refletem, basicamente, as operações de mútuos com suas controladas e com as empresas do Grupo Plaenge, sobre tais transações não há a incidência de juros. Nas transações comerciais com partes relacionadas, a Companhia e suas controladas utilizam-se de preços e prazos definidos entre as partes.

A remuneração dos diretores e das demais pessoas da Administração e Gerência, por serviços prestados, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	2023	2022
Honorários da administração	73.407	71.498

13 Créditos diversos

	Consolidado	
	2023	2022
Repasse SFH em andamento (i)	12.471	6.238
Valores a receber	10.285	8.992
Outros créditos	3.925	2.926
Adiantamento a fornecedores	3.752	1.543
	30.433	19.699

(i) Representado por valores de repasses de clientes aprovados pelas instituições financeiras e não amortizado no financiamento até a data do encerramento do exercício.

14 Depósitos judiciais

	Consolidado	
	2023	2022
Outros depósitos judiciais (i)	2.389	2.846
	2.389	2.846

(i) Referem-se a garantia através de depósitos judiciais relativo a processos tributários e trabalhistas que estão sendo discutidos judicialmente.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15 Investimentos

Empresa	Controladora									
	Participação	Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
	2023	2022	2023	2023	2022	2022	2023	2023	2022	2022
Concrefab Ind.Pré-Moldado S/A. (a)		66,54			(480)		(320)		(320)	(6)
Plaenge Industrial Ltda.	99,83	99,83	30.430	69	30.361	(9)	30.371	69	30.302	549
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	66,90	69,83	375.411	54.758	317.695	550	318.617	36.635	281.982	18.274
EPG Chile Ltda.	99,00	99,00	137.028	(17.311)	156.606	26.172	121.701	(31.094)	155.040	26.475
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89	99,89	2.793	(1)	2.794	26.742	2.813	(1)	2.813	(14)
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97	99,97	143.761	15.157	135.138	(14)	152.712	17.609	135.104	65.706
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda.	99,70	99,70	5	(1)	6	66.726	5	(1)	6	(3)
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96	99,96	934.753	123.826	810.927	(3)	934.155	123.770	810.385	84.646
							1.560.054	146.987	1.415.312	195.627
Total dos investimentos com passivo a descoberto									320	
Total dos investimentos							1.560.054		1.415.632	

O resultado de equivalência está apresentado líquido da perda na distribuição não proporcional de dividendos com outros acionistas: Plaenge Urbanismo Ltda - R\$ 6.533.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora						
	31 de dezembro de 2022	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2023
Plaenge Industrial Ltda.	30.302				69		30.371
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(320)						(320)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	281.982				36.635		318.617
EPG Chile Ltda.	155.040	21.047	(23.292)		(31.094)		121.701
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.813			1	(1)		2.813
Plaenge Urbanismo Ltda.	135.104			(1)	17.609		143.722
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda	6				(1)		5
Plaenge Empreendimentos Ltda.	810.385				123.770		934.155
Investimentos com passivo a descoberto	320						
Total dos investimentos	1.415.632	21.047	(23.292)	(320)	146.987		1.560.054

							Controladora
	31 de dezembro de 2021	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2022
Plaenge Industrial Ltda.	29.753				549		30.302
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(313)			(1)	(6)		(320)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	263.707			1	18.274		281.982
EPG Chile Ltda.	151.655		(23.090)		26.475		155.040
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.827				(14)		2.813
Plaenge Urbanismo Ltda.	69.397			1	65.706		135.104
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda	(1)	10			(3)		6
Plaenge Empreendimentos Ltda.	727.370			(1)	84.646	(1.630)	810.385
Investimentos com passivo a descoberto	314			6			320
Total dos investimentos	1.244.709	10	(23.090)	6	195.627	(1.630)	1.415.632

- (a) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou provisão para passivo a descoberto no montante de R\$ 0 (R\$ 320 em 2022) referente a controlada Concrefab Indústria de Pré-Moldado S.A., incluída na rubrica de "Provisão de passivo a descoberto em controladas" no passivo circulante.
- (b) Em 2022 a empresa controlada Plaenge Urbanismo Ltda, efetuou investimento na modalidade de adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 2.825, para a constituição da empresa Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, com participação de 21,28% no capital social da investida, cujo processo de constituição está em andamento.

Plaenge Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****16 Imobilizado**

				Consolidado	
				31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2022
	Taxa média anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	4%	87.335	12.126	75.209	68.206
Terrenos		93.852		93.852	93.251
Máquinas e equipamentos - obras	10%	73.344	46.153	27.191	21.139
Veículos em uso	20%	9.298	6.444	2.854	3.700
Móveis e utensílios	10%	46.900	15.729	31.171	25.661
Máquinas e equipamentos - escritório	10%	9.031	5.862	3.169	3.041
Apartamentos decorados	33%	189.470	152.007	37.463	44.743
		509.230	238.321	270.909	259.741

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A seguir apresentamos a movimentação do ativo imobilizado:

	Consolidado							
	Terrenos	Edificações	Máquinas e equipamentos obras	Máquinas e equipamentos escritório	Móveis, utensílios e ferramentas	Veículos	Apartamentos decorados/ Central	Total
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2021	61.299	46.852	55.182	7.829	32.447	7.641	138.015	349.265
Aquisições	31.952	30.241	9.427	1.636	5.643	1.730	26.460	107.089
Baixas			(657)	(1.336)	(36)	(300)		(2.329)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	93.251	77.093	63.952	8.129	38.054	9.071	164.475	454.025
Aquisições	601	10.242	10.158	1.048	9.147	481	24.995	56.672
Baixas			(766)	(146)	(301)	(254)		(1.467)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	93.852	87.335	73.344	9.031	46.900	9.298	189.470	509.230
Depreciação Acumulada								
Saldo em 31 de dezembro de 2021		8.368	40.335	5.522	9.502	4.418	102.570	170.715
Depreciação do exercício		519	3.061	902	2.916	1.253	17.162	25.813
Baixas			(583)	(1.336)	(25)	(300)		(2.244)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		8.887	42.813	5.088	12.393	5.371	119.732	194.284
Depreciação do exercício		3.239	3.995	928	3.624	1.251	32.275	45.312
Baixas			(655)	(154)	(288)	(178)		(1.275)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		12.126	46.153	5.862	15.729	6.444	152.007	238.321
Valor residual em 31 de dezembro de 2022	93.251	68.206	21.139	3.041	25.661	3.700	44.743	259.741
Valor residual em 31 de dezembro de 2023	93.852	75.209	27.191	3.169	31.171	2.854	37.463	270.909
Taxas médias anuais de depreciação - %		4%	10%	10%	10%	20%	33%	

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Intangível – Consolidado

Descrição	2023			2022		
	Custo	Amortização	Líquido	Custo	Amortização	Líquido
Software	8.094	(7.771)	323	8.060	(7.627)	433
Marcas e patentes	70		70	70		70
Total	8.164	(7.771)	393	8.130	(7.627)	503

Abaixo apresentamos a movimentação do ativo intangível:

Descrição	Consolidado
Custo	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.925
Aquisição	205
Baixas	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	8.130
Aquisição	34
Baixas	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.164
Amortização acumulada	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.397
Amortização	230
Baixa	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.627
Amortização	144
Baixa	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.771
Saldo residual em 31 de dezembro de 2022	503
Saldo residual em 31 de dezembro de 2023	393

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18 Fornecedores

	Consolidado	
	2023	2022
Fornecedores nacionais	104.872	84.326
Fornecedores estrangeiros	13.666	18.565
	<u>118.538</u>	<u>102.891</u>

Os valores de fornecedores não incluem nenhum ajuste a valor presente por não haver diferença significativa no valor à vista e no valor a prazo, pois os prazos médios são de 15 a 30 dias.

19 Financiamentos

	Consolidado	
	2023	2022
Financiamentos de empreendimentos no Brasil - SFH – até 9,50% a.a. + TR	960.693	573.058
Financiamento de empreendimentos no Chile – 6,50% a.a.	480.696	490.248
	<u>1.441.389</u>	<u>1.063.306</u>
Total do passivo circulante	365.743	343.004
Total do passivo não circulante	<u>1.075.646</u>	<u>720.302</u>

As garantias sobre as operações de financiamentos incluem, basicamente, aval da controladora Plaenge Participações S.A. e seus quotistas controladores.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não possuem financiamentos que requeiram a manutenção de índices financeiros ("covenants").

Os financiamentos obtidos no Chile são para construção de empreendimentos imobiliários. Os juros praticados naquele País são historicamente mais baixos, dessa forma o mercado trabalha com suas operações imobiliárias mais alavancadas.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	728.878
Adições:	
Ingressos	556.940
Juros provisionados	58.885
Amortizações do principal	(238.365)
Juros pagos	(43.032)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.063.306
Adições:	
Ingressos	704.781
Juros provisionados	97.398
Amortizações do principal	(347.780)
Juros pagos	(76.316)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.441.389

Os montantes do passivo não circulante apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2024		487.104
2025	666.873	160.278
2026	309.719	70.108
2027	99.054	2.812
	1.075.646	720.302

20 Obrigações fiscais, sociais e provisões trabalhistas

(a) Obrigações fiscais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Imposto de renda retido na fonte	1	5	5.352	4.106
PIS, Cofins, CSLL na fonte a recolher			450	298
INSS a recolher			5.282	4.655
FGTS a recolher			1.713	1.512
Contribuição sindical a recolher			43	45
COFINS a recolher			3.589	3.095
PIS a recolher			763	657
CSLL a recolher			687	1.352
IRPJ a recolher			3.370	4.360
	1	5	21.249	20.080

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Obrigações sociais e provisões trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários a pagar	3	3	11.424	10.949
Provisão para férias			17.550	14.637
Encargos trabalhistas			6.452	5.362
	3	3	35.426	30.948

21 Adiantamentos de clientes e obrigações por aquisição de terrenos

	Consolidado	
	2023	2022
Adiantamentos por recebimento	67.379	66.642
Obrigações por aquisição de terrenos		
Operações compromissadas – CRI	354.300	237.316
Adiantamentos por permutas	772.234	829.855
	1.193.913	1.133.813
Total do passivo circulante	418.248	348.497
Total do passivo não circulante	775.665	785.316

Representam valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas e a transações de permuta para a aquisição de terrenos, onde a sua liquidação ocorrerá através de permuta por apartamentos quando do término da construção do empreendimento, ou pelo pagamento de determinado percentual de participação no valor geral de vendas (VGV) dos empreendimentos.

As operações compromissadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), estão lastreadas em instrumentos regulamentados pelo regime normativo da CVM "Comissão de Valores Mobiliários". Essas operações terão como forma de pagamento a participação de determinado percentual de participação no valor geral de vendas (VGV), tendo como prazos os marcos e datas relacionados diretamente aos empreendimentos vinculados as operações, tais como datas de aquisição do terreno, lançamento comercial e conclusão de obra com habite-se. Tendo como prazo médio 72 meses da emissão até a liquidação, tendo como garantias os terrenos objeto das operações e aval da Empresa. As cláusulas restritivas estão vinculadas a viabilidade de cada projeto de empreendimento imobiliário, tais como, não obtenção de licenças legais obrigatórias para execução dos empreendimentos.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Provisão para garantias

	Consolidado	
	2023	2022
Provisão para garantias	53.598	41.073
Total do passivo circulante	7.446	7.310
Total do passivo não circulante	46.152	33.763

A provisão para garantias refere-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, após a entrega das chaves, em cumprimento à legislação brasileira.

A movimentação da provisão para garantias está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	28.699
Adições	18.058
Baixas	(5.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	41.073
Adições	19.835
Baixas	(7.310)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	53.598

23 Provisões

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos administrativos e judiciais de natureza trabalhista, cível e tributário. Para aqueles processos nos quais há probabilidade de perda provável, conforme opinião da Administração consubstanciada por seus consultores jurídicos é registrada provisão em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas.

	Controladora	
	2023	2022
Tributárias	870	860
	870	860

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2023	2022
Trabalhistas	2.220	6.746
Tributárias	10.827	6.208
Cível	1.959	21
	<u>15.006</u>	<u>12.975</u>

Conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil as contingências classificadas como perda possível não requerem provisão. Tais contingências, na opinião da Administração da Companhia, foram consideradas como não relevantes para 31 de dezembro de 2023 e 2022, dessa forma nenhuma divulgação adicional foi realizada.

A movimentação da provisão está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10.639
Adições	3.191
Baixas	<u>(855)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.975
Adições	6.536
Baixas	<u>(4.505)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>15.006</u>

24 Impostos diferidos no ativo e passivo

A composição dos impostos diferidos classificados no ativo não circulante e passivo não circulante são:

	Consolidado	
	2023	2022
Ativo não circulante		
Tributos diferidos		
IRPJ/CSSL diferidos	<u>59.355</u>	<u>52.156</u>
	<u>59.355</u>	<u>52.156</u>
Passivo não circulante		
IRPJ/CSLL diferidos	16.965	10.027
PIS/COFINS diferidos	<u>20.887</u>	<u>10.968</u>
	<u>37.852</u>	<u>20.995</u>

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações, financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Em 31 de dezembro de 2023 as suas empresas investidas têm prejuízos acumulados de R\$ 329.472, para os quais nenhum impostos diferido foi reconhecido. Não foi efetuada a provisão de imposto de renda e contribuição social sobre o prejuízo fiscal e base negativa apurado em 2023 no valor de R\$ 55.951 (R\$ \$ 21.595 em 2022).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias/prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Os saldos de IRPJ e CSLL diferidos não estão apresentados líquidos, pois referem-se a entidades jurídicas distintas.

Os valores para compensação futura são os seguintes:

	Consolidado	
	2023	2022
Ativo de imposto diferido		
Ativo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	59.355	52.156
Passivo de imposto diferido		
Passivo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	37.852	20.995

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	146.142	196.248	184.323	242.898
Alíquotas nominais de imposto de renda (25%) e contribuição social (9%)	(49.688)	(66.724)	(62.669)	(82.585)
Efeito das diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	49.976	66.513		
Regime Especial de Tributação (RET) (a)			42.454	58.825
Outros ajustes	(4)	24	(3.343)	2.322
Total registrado no resultado	284	(187)	(23.558)	(21.438)
Correntes		(124)	(10.751)	(19.418)
Diferidos	284	(63)	(12.807)	(2.020)
	284	(187)	(23.558)	(21.438)

- (a) Alguns empreendimentos nas empresas controladas (direta ou indireta) são tributados pelo RET - Regime Especial de Tributação, o qual difere do lucro real.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os impostos diferidos são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A Administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

25 Patrimônio líquido

(i) Capital social

Em 2023, não houve elevação do capital social. O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2023 está dividido em 1.105.000.000 ações ordinárias nominativas no valor nominal unitário de R\$ 1,00, no montante de R\$ 1.105.000 (R\$ 1.105.000 em 2022).

	2023	2022
	Quantidade de ações	Quantidade de ações
Acionistas		
Pessoas físicas	1.105.000.000	1.105.000.000

(ii) Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de máximo de 20% do capital social realizado, e tem como finalidade, assegurar a integridade do capital social. Tal reserva só poderá ser utilizada para o aumento do capital social ou para compensar prejuízos acumulados. No exercício de 2023 foi provisionada reserva legal no montante de R\$ 7.569 (R\$ 9.803 em 2022).

(iii) Dividendos

Aos acionistas é assegurada, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, correspondentes a 10% do lucro líquido (conforme prevê o estatuto social) ajustado por aumentos ou reduções de reservas conforme estabelecido no artigo 202 da Lei da Companhia por Ações.

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	146.426	196.061
Reserva legal - 5% (*)	(7.321)	(9.803)
	139.105	186.258
Dividendo mínimo obrigatório – 10%	13.910	18.626
(*) Conforme prevê o estatuto social.		

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 03 de abril de 2023, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 11.000.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 31 de março de 2022, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 11.000.

Segue a movimentação de pagamento de dividendos:

	Controlada	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	14.647	15.665
Dividendos proposto no exercício:		
Na forma de dividendos	18.626	26.498
Pagamento de dividendos	(3.646)	(3.646)
	(11.000)	(19.220)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	18.627	19.297
Dividendos proposto no exercício:		
Na forma de dividendos	13.910	20.443
Reversão dividendos	(7.627)	(7.624)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(18.202)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	13.910	13.914

(iv) Lucro por ação

(a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela sociedade e mantidas como ações em tesouraria.

	Controladora	
	2023	2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	146.426	196.061
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.105.000
Lucro básico por ação - R\$	0,13	0,18

(b) Diluído

Em virtude de a Companhia não possuir instrumentos financeiros e patrimoniais com efeitos diluídos, o lucro diluído por ação é equivalente ao lucro básico por ação.

Plaenge Participações S.A.

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26 Receita líquida

	Consolidado	
	2023	2022
Receita de venda de imóveis	2.274.689	1.788.649
Receita de prestação de serviços	22.677	32.299
	<u>2.297.366</u>	<u>1.820.948</u>
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	(105.444)	(70.317)
Impostos incidentes sobre prestação de serviços	(2.257)	(1.936)
	<u>(107.701)</u>	<u>(72.253)</u>
Receita líquida operacional	<u>2.189.665</u>	<u>1.748.695</u>

**27 Informações sobre a natureza das despesas
reconhecidas na demonstração do resultado**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas por natureza:				
Insumos			1.145.902	841.053
Comissões			45.961	47.355
Marketing e propaganda			52.635	42.198
Despesas com pessoal	52	49	299.627	264.290
Mão de obra de empreiteiros			325.983	233.026
Outros impostos e taxas	11	11	8.649	4.155
Serviços profissionais contratados	35	56	50.698	43.256
Viagens		3	3.913	3.201
Depreciação e amortização			45.456	26.040
Outros	4	4	42.849	36.859
	<u>102</u>	<u>123</u>	<u>2.021.673</u>	<u>1.541.433</u>
Classificadas como:				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados			1.592.685	1.201.505
Vendas			186.702	130.363
Gerais e administrativas	102	123	242.286	209.565
	<u>102</u>	<u>123</u>	<u>2.021.673</u>	<u>1.541.433</u>

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resultado financeiro

	Consolidado	
	2023	2022
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	49.777	42.833
Juros ativos	5.008	2.999
Multas	18.797	13.067
Variações monetárias	4.815	3.019
Outros	150	1.402
	<u>78.547</u>	<u>63.320</u>
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(2.339)	(975)
Variações monetárias	(5.759)	(5.462)
Descontos concedidos	(14.026)	(10.043)
Encargos financeiros financiamentos	(35.552)	(10.811)
Outros (i)	<u>(8.245)</u>	<u>(5.549)</u>
	<u>(65.921)</u>	<u>(32.840)</u>

- (i) Durante o exercício de 2023, a Companhia incorreu em encargos financeiros diretamente associados a empreendimentos imobiliários no montante de R\$ 97.398 em 2023 (R\$ 52.505 em 2022) no consolidado, os quais foram incluídos nos custos dos empreendimentos imobiliários.

29 Outras receitas (despesas), líquidas

	Consolidado	
	2023	2022
Outras receitas (despesas), líquidas:		
Resultado de venda de ativo imobilizado	1.224	2.291
Outros reembolsos	2.481	2.865
	<u>3.705</u>	<u>5.156</u>

30 Informações por segmento

A Administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

A Companhia apresenta abaixo as principais operações no resultado do exercício e do balanço patrimonial por segmento

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado					2022
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais	
Receita operacional líquida	1.363.831	209.964	144.015	30.886	-	1.748.695
Custo operacional	(963.388)	(160.590)	(50.135)	(27.392)	-	(1.201.505)
Lucro bruto	400.443	49.374	93.880	3.494	-	547.190
Lucro líquido (prejuízo)	118.786	26.742	65.726	549	(15.742)	196.061
Clientes (curto e longo prazos)	456.430	98.872	66.093	7.350	-	628.745
Estoques (curto e longo prazos)	1.830.951	520.769	61.003	-	-	2.412.723
Total ativo	2.935.081	725.284	219.766	36.125	19.218	3.935.474
Total passivo	1.835.751	568.677	73.898	5.765	19.815	2.503.906

	Consolidado					2023
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais	
Receita operacional líquida	1.928.026	247.699	26.959	21.371	-	2.224.055
Custo operacional	(1.401.009)	(217.909)	6.606	(21.210)	-	(1.633.522)
Lucro bruto	527.017	29.790	33.565	161	-	590.533
Lucro líquido (prejuízo)	178.584	(17.311)	15.157	70	(25.108)	151.392
Clientes (curto e longo prazos)	908.574	108.919	8.311	1.968	-	1.027.772
Estoques (curto e longo prazos)	1.913.349	478.988	70.560	-	-	2.462.897
Total ativo	3.577.479	687.926	283.696	39.835	31.775	4.620.711
Total passivo	2.315.806	550.891	126.483	9.405	60.417	3.063.002

30 Compromissos

De acordo com a Lei de loteamentos e incorporação imobiliária, a Sociedade tem o compromisso legal de finalizar projetos de loteamentos e incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Sociedade poderia desistir do loteamento ou incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

31 Seguros (não auditado)

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, considerando a natureza de sua atividade. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha seguros para danos materiais e pessoais no montante de R\$ 1.573.802. O valor total do prêmio é de R\$ 14.618.

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Plaenge Participações S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 **Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

O prazo de vigência das apólices de seguro dos escritórios, centrais de vendas, apartamentos decorados, veículos e equipamentos de obras são anuais, sendo que os empreendimentos imobiliários têm suas apólices de seguro com vigência até a entrega das obras.

Adicionalmente, a Companhia mantém apólices específicas para responsabilidade civil.

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 90E7182F705E48CFB72784569D1BC7DF	Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: PLAENGEETGPARTICIPACOE23.DEZ.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 50	Assinaturas: 1
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	
	Remetente do envelope:
	Paula Andressa Rossato Bersellini
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
	paula.bersellini@pwc.com
	Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Paula Andressa Rossato Bersellini	Local: DocuSign
11 de março de 2024 19:37	paula.bersellini@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
11 de março de 2024 21:53	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Gabriel Perussolo		Enviado: 11 de março de 2024 19:38
gabriel.perussolo@pwc.com		Visualizado: 11 de março de 2024 21:45
PwC BR		Assinado: 11 de março de 2024 21:53
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
Detalhes do provedor de assinatura:	Usando endereço IP: 134.238.160.188	
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Paula Andressa Rossato Bersellini	Copiado	Enviado: 11 de março de 2024 21:53
paula.bersellini@pwc.com		Visualizado: 11 de março de 2024 21:53
Manager		Assinado: 11 de março de 2024 21:53
PwC		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11 de março de 2024 19:38
Entrega certificada	Segurança verificada	11 de março de 2024 21:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	11 de março de 2024 21:53
Concluído	Segurança verificada	11 de março de 2024 21:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

www.pwc.com.br

Plaenge
Participações S.A.
Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Plaenge Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Plaenge Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

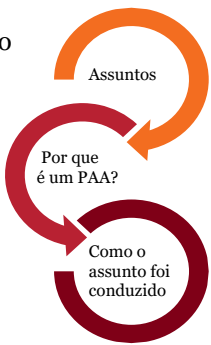
Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto



Plaenge Participações S.A.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita pelo método de percentual de execução (percentage of completion - "PoC") - Notas 2.18 e 26

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("PoC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades em construção dos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, emitido pela CVM.

O método de reconhecimento de receita por meio do PoC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos realizados, bem como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer com os respectivos índices de mercado.

Também em base amostral comparamos os orçamentos vigentes no exercício de 2024 com os orçamentos de anos anteriores e obtivemos esclarecimentos para variações relevantes. Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os



Plaenge Participações S.A.

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.	orçamentos previamente efetuados e obtivemos esclarecimentos para as variações relevantes. Para transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente. Identificando e reportando ajustes, considerados imateriais pela administração da Companhia. Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são consistentes com as informações e documentos obtidos.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa



Plaenge Participações S.A.

base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas, em seu conjunto. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.



Plaenge Participações S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Maringá, 13 de março de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2PR008333/F-8

DocuSigned by
Assinado por: Gabriel Perussolo/03810819890
CPF: 03810819890
Datahora da Assinatura: 13 de março de 2025 13:38 BRT
ICP-Brasil, CUI: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC Siqueira/ID Múltiplo

Gabriel Perussolo
Contador CRC 1PR057146/O-0

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	79.711	396	747.587	546.751
Contas a receber (Nota 9)	-	-	1.370.358	806.316
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	2.188.595	1.795.046
Impostos a recuperar (Nota 11)	972	298	43.717	55.476
Créditos diversos (Nota 13)	-	-	60.365	30.433
Despesas comerciais a apropriar	-	-	29.719	25.210
	80.683	694	4.440.341	3.259.232
Não circulante				
Partes relacionadas (Nota 12)	163.708	30.285	19.367	16.684
Contas a receber (Nota 9)	-	-	153.379	155.945
Depósitos judiciais (Nota 14)	54	54	1.259	2.389
Imóveis a comercializar (Nota 10)	-	-	448.853	749.831
Impostos a recuperar (Nota 11)	-	-	522	-
Impostos diferidos (Nota 24)	1.262	742	43.853	44.371
Despesas comerciais a apropriar	-	-	82.421	55.857
	165.024	31.081	749.654	1.025.077
Investimentos (Nota 15)	1.744.953	1.560.054	2.825	2.825
Imobilizado (Nota 16)	-	-	316.342	270.909
Intangível (Nota 17)	-	-	188	393
	1.909.977	1.591.135	1.069.009	1.299.204
Total do ativo	1.990.660	1.591.829	5.509.350	4.558.436

Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante				
Fornecedores (Nota 18)	-	-	115.550	118.538
Financiamentos (Nota 19)	23.808	-	446.604	365.743
Obrigações fiscais (Nota 20.a)	33	1	30.220	21.249
Obrigações sociais e provisões trabalhistas (Nota 20.b)	4	3	39.536	35.426
Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	487.636	418.248
Partes relacionadas (Nota 12)	182.387	45.160	4.139	8.894
Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar (Nota 25.iii)	16.047	13.910	16.135	13.914
Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	11.042	7.446
Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	2.450	80
Outras obrigações	-	-	71.872	52.978
	222.279	59.074	1.225.184	1.042.516
Não circulante				
Financiamentos (Nota 19)	56.638	-	1.393.908	1.075.646
Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos (Nota 21)	-	-	992.474	775.665
Impostos diferidos (Nota 24)	-	-	35.792	22.868
Provisão para garantias (Nota 22)	-	-	59.809	46.152
Provisão para contingências (Nota 23)	881	870	21.171	15.006
Outras obrigações	-	-	24.478	24.750
	57.519	870	2.527.632	1.960.087
	279.798	59.944	3.752.816	3.002.603
Patrimônio líquido				
Atribuído aos acionistas da controladora				
Capital social (Nota 25.i)	1.105.000	1.105.000	1.105.000	1.105.000
Reserva legal (Nota 25.ii)	32.212	23.766	32.212	23.766
Reserva de retenção de lucros	565.398	418.062	565.398	418.062
Ajuste de avaliação patrimonial	8.252	(14.943)	8.252	(14.943)
	1.710.862	1.531.885	1.710.862	1.531.885
Participação dos não controladores	-	-	45.672	23.948
Total do patrimônio líquido	1.710.862	1.531.885	1.756.534	1.555.833
Total do passivo e patrimônio líquido	1.990.660	1.591.829	5.509.350	4.558.436

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita líquida (Nota 26)	-	-	2.941.498	2.189.665
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados (Nota 27)	-	-	(2.262.908)	(1.592.685)
Lucro bruto	-	-	678.590	596.980
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas com vendas (Nota 27)	-	-	(234.796)	(186.702)
Gerais e administrativas (Nota 27)	(324)	(102)	(248.375)	(242.286)
Outras receitas (despesas), líquidas	320	-	9.807	3.705
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 15)	169.940	146.987	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro	169.936	146.885	205.226	171.697
Resultado financeiro				
Receitas financeiras (Nota 28)	5.528	188	102.623	78.547
Despesas financeiras (Nota 28)	(7.065)	(931)	(73.606)	(65.921)
Lucro antes dos tributos sobre o lucro	168.399	146.142	234.243	184.323
Imposto de renda e contribuição social				
Imposto corrente (Nota 24)	-	-	(39.237)	(10.751)
Imposto diferido (Nota 24)	520	284	(7.012)	(12.807)
Lucro líquido do exercício	168.919	146.426	187.994	160.765
Lucro líquido atribuído aos:				
acionistas controladores			168.919	146.426
acionistas não controladores			19.075	14.339
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.105.000		
Lucro por ação				
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,15	0,13		

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	168.919	146.426	187.994	160.765
Outros resultados abrangentes				
Variação cambial em controlada no exterior originadas no exercício	<u>23.195</u>	<u>(23.291)</u>	<u>23.195</u>	<u>(23.291)</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u>192.114</u>	<u>123.135</u>	<u>211.189</u>	<u>137.474</u>
Resultado abrangente atribuído à:				
Participação dos acionistas controladores			192.114	123.135
Participação dos acionistas não controladores			19.075	14.339

	Atribuível aos acionistas controladores								
	Capital social	Reserva legal	Ações em tesouraria	Reserva de retenção de lucros	Outros resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total Controladores	Participação dos não Controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.105.000	16.445	-	285.242	8.348	-	1.415.035	16.533	1.431.568
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	146.426	146.426	14.339	160.765
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	(23.291)	-	(23.291)	-	(23.291)
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	(23.291)	146.426	123.135	14.339	137.474
Reversão de dividendos de 2022	-	-	-	-	-	7.625	7.625	-	7.625
Distribuição de dividendos e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(13.910)	(13.910)	(6.533)	(20.443)
Venda de ações para tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	7.320	-	-	-	(7.320)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	243	243
Redução de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(634)	(634)
Retenção de lucros	-	-	-	132.821	-	(132.821)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.105.000	23.765	-	418.063	(14.943)	-	1.531.885	23.948	1.555.833
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	168.919	168.919	19.075	187.994
Efeitos de câmbio sobre investimentos no exterior	-	-	-	-	23.195	-	23.195	-	23.195
Resultado abrangente do exercício	-	-	-	-	23.195	168.919	192.114	19.075	211.189
Reversão de dividendos de 2023	-	-	-	-	-	2.910	2.910	-	2.910
Distribuição de dividendos e JCP (Nota 25.iii)	-	-	-	-	-	(16.047)	(16.047)	(5.127)	(21.174)
Retenção para reserva legal (Nota 25.ii)	-	8.447	-	-	-	(8.447)	-	-	-
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	7.783	7.783
Redução de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
Retenção de lucros	-	-	-	147.335	-	(147.335)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.105.000	32.212	-	565.398	8.252	-	1.710.862	45.672	1.756.534

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	168.399	146.142	234.243	184.323
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:				
Efeito das mudanças nas políticas contábeis				
Depreciações e amortizações (Nota 16, 17)	-	-	58.498	45.600
Equivalência patrimonial (Nota 15)	(169.940)	(146.987)	-	-
Resultado na alienação de bens do ativo imobilizado (Nota 29)	-	-	(2.783)	(1.368)
Juros provisionados	5.523	-	13.370	12.896
Provisões para garantias (Nota 22)	-	-	17.253	12.525
Ajuste a valor presente sobre contas a receber (Nota 9)	-	-	36.382	24.019
Provisão para devedores duvidosos (Nota 9)	-	-	2.684	3.099
Provisão para contingências (Nota 23)	11	10	6.165	2.031
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(600.542)	(360.635)
Imóveis a comercializar	-	-	242.225	(47.652)
Impostos a recuperar	(674)	3	11.237	14.848
Créditos diversos	-	-	(29.932)	(10.734)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(31.073)	(21.013)
Depósitos judiciais	-	-	1.130	457
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	-	-	(2.988)	15.646
Obrigações fiscais	32	(4)	10.816	11.732
Obrigações sociais	1	-	667	475
Adiantamentos de clientes	-	-	115.461	60.100
Provisões trabalhistas	-	-	3.443	4.002
Outras obrigações	-	-	18.622	20.398
Caixa gerado pelas atividades operacionais	3.352	(836)	104.878	(29.251)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.654)	(24.463)
Juros pagos (Nota 19)	(5.076)	-	(146.486)	(76.316)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(1.724)	(836)	(76.262)	(130.030)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Partes relacionadas	(126.847)	(18.297)	(5.470)	(8.892)
Aporte de capital em investimentos (Nota 15)	-	(21.047)	-	-
Aquisição de bens para o ativo imobilizado (Nota 16)	-	-	(105.828)	(56.672)
Adições aos intangíveis (Nota 17)	-	-	(25)	(34)
Recebimento pela alienação de bens do ativo imobilizado	-	-	4.909	1.419
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(126.847)	(39.344)	(106.414)	(64.179)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Partes relacionadas	139.206	48.136	402	23.989
Obtenção de financiamentos (Nota 19)	80.000	-	1.078.137	704.781
Pagamento de financiamentos (Nota 19)	-	-	(709.956)	(347.780)
Redução de investimentos	(320)	-	-	-
Pagamento de dividendos (Nota 25)	(11.000)	(11.000)	(16.042)	(18.202)
Aumento de capital social por não controladores	-	-	7.783	243
Redução de capital social por não controladores	-	-	(7)	(634)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) nas atividades de financiamento	207.886	37.136	360.317	362.397
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes no exercício	79.315	(3.044)	177.641	168.188
Ganhos e perdas cambiais sobre caixa e equivalentes de caixa	-	-	23.195	(23.291)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	396	3.440	546.751	401.854
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	79.711	396	747.587	546.751
	79.315	(3.044)	177.641	168.188

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receitas	320	-	3.061.363	2.297.972
Incorporação e venda de imóveis	-	-	3.029.460	2.274.689
Prestação de serviços	-	-	23.949	22.358
Locação de bens	-	-	831	319
Outras receitas operacionais	320	-	9.807	3.705
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	-	-	(2.684)	(3.099)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(219)	(39)	(2.360.719)	(1.701.962)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	-	-	(2.110.561)	(1.478.457)
Custos operacionais - Prestação de Serviços	-	-	(19.553)	(14.389)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(219)	(39)	(230.605)	(209.116)
Valor adicionado bruto	101	(39)	700.644	596.010
Depreciação e amortização	-	-	(58.498)	(45.600)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	101	(39)	642.146	550.410
Valor adicionado recebido em transferência	175.468	147.175	102.623	78.547
Resultado de equivalência patrimonial	169.940	146.987	-	-
Receitas financeiras	5.528	188	102.623	78.547
Valor adicionado total a distribuir	175.569	147.136	744.769	628.957
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	-			
Remuneração direta	56	52	227.694	177.152
Benefícios	-	-	51.414	39.675
FGTS	-	-	14.186	11.472
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(203)	(254)	186.024	168.246
Estaduais	-	-	158	175
Municipais	-	-	10.489	10.348
Remuneração de capitais de terceiros	-			
Juros e Variações Cambiais	6.797	912	66.810	61.123
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	19.075	14.339
Distribuição de dividendos	16.047	13.910	21.174	13.910
Lucros absorvidos	152.872	132.516	147.745	132.516
Valor adicionado distribuído	175.569	147.136	744.769	628.957

1 Informações gerais

A Plaenge Participações S.A. ("Companhia") e suas controladas (conjuntamente, o "Grupo") possui sede na cidade de Londrina-PR. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado e tem como objeto principal a participações em outras empresas como sócia quotista ou acionista. Suas controladas têm como objetivo principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, prestação de serviços na indústria da construção civil, locação de equipamentos para construção civil e desenvolvimento urbano de loteamentos de imóveis próprios, com atuação, principalmente, nos estados do Paraná, Santa Catarina, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, São Paulo, Rio Grande do Sul e no Chile.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pela administração da Companhia em 5 de março de 2025.

1.1 Reforma Tributária sobre o consumo

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") no 132, que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma sub-nacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá o ICMS e o ISS.

Foi também criado um Imposto Seletivo ("IS") – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar.

Em 17 de dezembro de 2024, foi concluída a aprovação, pelo Congresso Nacional, do primeiro projeto de lei complementar (PLP) 68/2024, que regulamentou parte da Reforma. O PLP 68/2024 foi sancionado com vetos pelo presidente da República em 16 de janeiro de 2025, tornando-se a Lei Complementar nº 214/2025.

Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS) tenha sido inicialmente tratada no PLP nº 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, que ainda será apreciado pelo Senado Federal, parte da tratativa já foi incorporada ao PLP nº 68/2024, aprovado como acima mencionado que, entre outras previsões, determinou a instituição, até 31 de dezembro de 2025, do referido Comitê, responsável pela administração do referido imposto.

Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

2 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão sumarizadas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A Companhia, segundo o parágrafo 6º do art. 77 da Lei 11.638/07, optou por observar as normas sobre demonstrações financeiras expressas pela CVM para as companhias abertas e, portanto, continuou a aplicar o Porcentual de Conclusão (POC) como método para o reconhecimento das Receitas, considerando o Ofício-Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018) que orienta a continuidade do reconhecimento da receita de incorporadoras imobiliárias através desse método.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no seu processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3.

(a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos períodos apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

(b) Demonstração do valor adicionado

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. A DVA foi preparada de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

(c) Mudanças nas normas contábeis e divulgações

Alterações adotadas pelo Grupo

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2024:

Alteração ao CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis: de acordo com o IAS 1 – "*Presentation of financial statements*", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos

passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 “*Classification of liabilities as current or non-current*”, cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contêm cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao CPC 06(R2) – Arrendamentos:** a alteração emitida em setembro de 2022 traz esclarecimentos sobre o passivo de arrendamento em uma transação de venda e relocação (“*sale and leaseback*”). Ao mensurar o passivo de locação subsequente à venda e relocação, o vendedor-arrendatário determina os “pagamentos da locação” e os “pagamentos da locação revistos” de forma que não resulte no reconhecimento pelo vendedor-locatário de qualquer quantia do ganho ou perda relacionada ao direito de uso que retém. Isto poderia afetar particularmente as transações de venda e relocação em que os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa.

Essa alteração não teve impacto material para o Grupo.

- **Alterações ao CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação:** a alteração emitida pelo IASB em maio de 2023, traz novos requisitos de divulgação sobre acordos de financiamento de fornecedores (“*supplier finance arrangements – SFAs*”) com o objetivo de permitir aos investidores avaliar os efeitos sobre os passivos de uma entidade, os fluxos de caixa e a exposição ao risco de liquidez. Acordos de financiamento de fornecedores são descritos, nessa alteração, como sendo acordos em que um ou mais provedores de financiamento se oferecem para pagar valores que uma entidade deve aos seus fornecedores, e a entidade concorda em pagar de acordo com os termos e condições do acordo na mesma data, ou em uma data posterior, que os fornecedores são pagos. Os acordos normalmente proporcionam à entidade condições de pagamento estendidas, ou aos fornecedores da entidade condições de recebimento antecipado, em comparação com a data de vencimento original da fatura relacionada.

As novas divulgações incluem as seguintes principais informações:

- (a) Os termos e condições dos acordos SFAs.
- (b) Para a data de início e fim do período de reporte:
 - (i) O valor contábil e as rubricas das demonstrações financeiras associadas aos passivos financeiros que são parte de acordos SFAs.
 - (ii) O valor contábil e as rubricas associadas aos passivos financeiros em (i) para os quais os fornecedores já receberam pagamento dos provedores de financiamento.

- (iii) Intervalo de datas de vencimento de pagamentos de passivos financeiros em (i) e contas a pagar comparáveis que não fazem parte dos referidos acordos SFAs.
- (c) Alterações que não afetam o caixa nos valores contábeis de passivos financeiros em b(i).
- (d) Concentração de risco de liquidez com provedores financeiros.

O IASB forneceu isenção temporária para divulgação de informações comparativas no primeiro ano de adoção dessa alteração. Nesta isenção, também estão incluídos alguns saldos iniciais de abertura específicos. Além disso, as divulgações exigidas são aplicáveis apenas para períodos anuais durante o primeiro ano de aplicação.

A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2024.

As alterações mencionadas acima tiveram impactos materiais nas divulgações efetuadas pelo Grupo, cujas divulgações adicionais estão mencionadas nas Notas 2.2(e), 23 e 42(c). Ainda em relação às alterações do IAS 7 e IFRS 7, a Companhia adotou a abordagem de divulgação completa (Nota 23), incluindo as informações comparativas anuais e os saldos iniciais de abertura.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se o Grupo controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 36 - Demonstrações Consolidadas e abrangem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas demonstradas no quadro a seguir:

	Percentual de participação			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Plaenge Industrial Ltda.	99,82		99,82	
Vanguard Home Empreend. Imob. Ltda.	62,04	37,95	66,90	33,09
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96		99,96	
EPG Chile Ltda.	99,16		99,00	
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89		99,89	
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97		99,97	
Well Home Serviços e Manutenções Prediais Ltda	99,70		99,70	
Plenart Locação de Equipamentos Ltda.		99,97		99,97
Plaenge Londrina Construções Ltda.		96,00		96,00
Plaenge Imóveis Ltda.		99,96		96,00
Plaenge Residencial SPE Ltda.		99,98		99,92

	Percentual de participação			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Plaenge Construções Ltda.		99,43		99,43
Plaenge Cuiabá Residencial SPE Ltda.		96,00		96,00
PL SPO 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		96,00		96,00
PL CPS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CPS 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CWB 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL CWB 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL POA 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
PL SPO 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,80		99,80
PL SPO 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		80,00		80,00
Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda. (i)		27,37		27,37
CGR 106 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
CGR 107 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
CGR 108 Empr. Imobiliários SPE Ltda.		88,00		88,00
PL SPO 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		90,00		90,00
PL SPO 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		90,00		90,00
PL SPO 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		90,00		
PL SPO 06 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		98,00		
Vanguard América Empr. Imobiliários Ltda.		99,99		99,99
Vanguard Home Grande Emp.I. Ltda		99,97		99,97
Vanguard Home Construções Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Curitiba Emp.I. Ltda		99,98		99,98
Vanguard Home Joinville Imóveis Ltda		99,99		99,99
Vanguard Home Cuiabá Incorp.Ltda		99,96		99,96
Vanguard Home Cuiabá Emp.Imob.Ltda		99,90		99,90
Vanguard Home Residencial Ltda		99,78		99,78
Central Parque Empreendimentos SPE S/A.		65,00		65,00
DPV Empreendimentos SPE Ltda		60,00		60,00
Avenida Central Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
Marcelo Gama Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
Silva Jardim Empr.Imob.SPE Ltda.		65,00		65,00
MVP Empreend. Imob. S/A.		51,00		51,00
Náutica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		65,00		65,00
Parque dos Poderes Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Parque Tanguá Empreendimentos Imob. SPE Ltda.		89,00		89,00
Prosa Empreendimentos SPE Ltda.		84,00		84,00
LDB 004 Empreend. Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00
Lise Rose Empreendimentos Imob. SPE Ltda.		99,00		99,00
CGR PEC2 Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
Jardim Veraneio Empreendimentos SPE Ltda.		62,50		62,50
LDB 005 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		99,00		99,00
CGR 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
CGR 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
LDB 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		99,00		99,00
PG Novos Campos Empr.Imobiliários SPE Ltda.		63,00		63,00
Nova Toledo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		21,28		21,28
LDB 007 Empreendimentos imobiliários Ltda.		64,00		64,00
CGR 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		76,43		
CWB 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		99,00		
CGR 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)		63,00		

(i) Conforme definido em acordo de acionistas, apesar de deter indiretamente 27,37% do capital social da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., a Companhia possui o controle operacional e financeiro da investida.

- (ii) Entidades constituídas durante o exercício.

As demonstrações financeiras das entidades controladas foram elaboradas com base em práticas uniformes às adotadas pela controladora e foram encerradas em 31 de dezembro de 2024.

Na consolidação das demonstrações financeiras, foram eliminadas as participações da controladora no patrimônio líquido das controladas, bem como saldos ativos e passivos, receitas, custos e despesas e resultados não realizados decorrentes de transações efetuadas entre estas. As participações dos não controladores são destacadas nas demonstrações financeiras.

(b) Coligadas e controladas em conjunto

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Controladas em conjunto são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem controle compartilhado com uma ou mais partes. Os investimentos em coligadas e controladas em conjunto são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

As operações em conjunto são contabilizadas nas demonstrações financeiras para representar os direitos e as obrigações contratuais do Grupo. Dessa forma, os ativos, passivos, receitas e despesas relacionados aos seus interesses em operação em conjunto são contabilizados individualmente nas demonstrações financeiras.

2.3 Conversão de moeda estrangeira

(a) Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das entidades do Grupo são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Grupo.

(b) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou nas datas da avaliação, quando os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(c) Empresas do Grupo com moeda funcional diferente

Os resultados e a posição financeira de todas as entidades do Grupo (nenhuma das quais tem moeda de economia hiperinflacionária), cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação, são convertidos na moeda de apresentação, como segue:

- (i) Os ativos e passivos de cada balanço patrimonial apresentado são convertidos pela taxa de fechamento da data do balanço.

- (ii) As receitas e despesas de cada demonstração do resultado são convertidas pelas taxas de câmbio médias (a menos que essa média não seja uma aproximação razoável do efeito cumulativo das taxas vigentes nas datas das operações, e, nesse caso, as receitas e despesas são convertidas pela taxa das datas das operações).
- (iii) Todas as diferenças de câmbio resultantes são reconhecidas como um componente separado no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Na consolidação, as diferenças de câmbio decorrentes da conversão do investimento líquido em operações são reconhecidas no patrimônio líquido. Quando uma operação no exterior é parcialmente alienada ou vendida, as diferenças de câmbio que foram registradas no patrimônio são reconhecidas na demonstração do resultado como parte de ganho ou perda da venda.

Ágio e ajustes de valor justo, decorrentes da aquisição de uma entidade no exterior são tratados como ativos e passivos da entidade no exterior e convertidos pela taxa de fechamento.

2.4 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco de insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Financiamentos", no passivo circulante.

2.5 Instrumentos financeiros

2.5.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Atualmente os ativos são classificados ao custo amortizado.

2.5.2 Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

2.5.3 Mensuração

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

2.5.4 Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.6 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem as vendas de unidades imobiliárias e são avaliadas e registradas pelo valor presente. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou *impairment*). Na prática são normalmente reconhecidas ao valor faturado, ajustado pela provisão para *impairment*, se necessária.

2.7 Imóveis a comercializar

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos ou evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Nas permutas de terrenos por apartamentos a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia e suas controladas é registrado pelo seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do contrato relacionada à referida transação. Quando o valor justo do terreno no momento da assinatura do contrato não pode ser mensurado com segurança, a contabilização é determinada com base no preço de

mercado do imóvel.

Os terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras são apresentados no ativo não circulante.

2.8 Despesas comerciais a apropriar

Os gastos específicos com comissão sobre vendas são diferidos e apropriados ao resultado de acordo com o método de reconhecimento da receita.

2.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens e também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	<u>Anos</u>
Edificações	25
Máquinas e equipamentos de obras	10
Móveis, utensílios escritório	10
Veículos	5
Apartamento decorado / central	3
Computadores e periféricos	5

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado ao seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas (despesas), líquidas" na demonstração do resultado.

Os gastos diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles para aquisição das mobílias e da decoração do estande de vendas e do apartamento modelo do empreendimento imobiliário possuem natureza de caráter tangível e, dessa forma a Companhia e suas controladas os registram no ativo imobilizado, e os depreciam de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimada desses itens.

2.10 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o

qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, que tenham sido ajustados por *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço.

2.11 Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com uso do método de taxa efetiva dos juros.

2.12 Permutas

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente.

No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Companhia ("permuta financeira"), o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.13 Financiamentos

Os financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os financiamentos são desreconhecidos quando a obrigação contratual é extinta, cancelada ou expirada. Instrumentos financeiros compostos, os quais incluem componentes de passivo financeiro (dívida) e de patrimônio líquido, emitidos pelo Grupo compreendem títulos que podem ser convertidos em capital social à opção do titular, e o número de ações a serem emitidas não varia com as mudanças em seu valor justo.

O componente de passivo de um instrumento financeiro composto é reconhecido inicialmente a valor justo. O valor justo da parcela do passivo de um título de dívida conversível é determinado com o uso de fluxo de caixa descontado, considerando a taxa de juros de mercado para um título de dívida com características similares (período, valor, risco de crédito), porém não conversível. O componente de patrimônio líquido é reconhecido, inicialmente, pela diferença entre o valor total recebido pelo Grupo com emissão do título, e o valor justo do componente de passivo financeiro reconhecido. Os custos de

transação diretamente atribuíveis ao título são alocados aos componentes de passivo e de patrimônio líquido proporcionalmente aos valores inicialmente reconhecidos.

Após o reconhecimento inicial, o componente de passivo de um instrumento financeiro composto é mensurado ao custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros. O componente patrimonial de um instrumento financeiro composto não é remensurado após o seu reconhecimento inicial, exceto na conversão ou quando expirado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha o direito, na data do balanço, de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a referida data.

As cláusulas contratuais restritivas (covenants) que o Grupo é obrigado a cumprir, até a data do balanço, são consideradas na classificação dos empréstimos como circulante ou não circulante. Contudo, aquelas que o Grupo é obrigado a cumprir após a data do balanço não afetam a classificação na data do balanço, mas são objeto de divulgação nas demonstrações financeiras.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.14 Provisões

As provisões de ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.15 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Entretanto, o imposto de renda e a contribuição social diferidos não são contabilizados se resultar do reconhecimento inicial de um ativo ou passivo em uma operação que não seja uma combinação de negócios, a qual, na época da transação, não afeta o resultado contábil, nem o lucro tributável (prejuízo fiscal).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma autoridade fiscal.

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

2.16 Capital social

As ações do capital social são classificadas no patrimônio líquido.

2.17 Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. O montante excedente do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas. Conforme previsto no Estatuto social é assegurado aos acionistas dividendos obrigatórios de 10% (dez por cento) do lucro líquido apurado no exercício, após a constituição da reserva legal.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração do resultado.

2.18 Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de unidades imobiliárias e prestação de serviços da indústria da construção civil no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

A Companhia reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. O Grupo baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada venda.

(a) Receita de incorporação de imóveis

A Companhia, conforme descrito na Nota 3.1 (a), utiliza o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de comercialização de unidades imobiliárias e de prestação de serviços da indústria da construção civil. O uso do método POC requer que a Companhia estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados.

O reconhecimento da receita pelo método POC requer uma estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e o orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de construção com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto, e não no momento da assinatura dos contratos para a venda de unidades ou do recebimento dos valores correspondentes à venda de unidades.

Para as vendas de unidades concluídas, o lucro é reconhecido integralmente quando o imóvel é vendido, desde que o ciclo de venda esteja praticamente completo, ou seja, a Companhia e suas controladas não sejam obrigadas a conduzir atividades significativas após a venda para obter o lucro.

Para as vendas de unidades em construção, o lucro é reconhecido com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais condições adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes:

- . A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais;
- . Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao valor total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda;
- . Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes";

- Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado como ativo "contas a receber".

As práticas adotadas para apuração e registro dos valores nas contas de estoques de imóveis a comercializar, contas a receber e adiantamentos de clientes seguem o método POC considerando o Ofício Circular emitido pela CVM (CVM/SNC/SEP nº 02/2018).

Para os resultados das operações de prestação de serviços de construção, são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente a melhor fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e se recebimento seja provável.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.18 (a).

(c) Receita com prestação de serviços

Quando os resultados de um contrato de prestação de serviço de construção são estimados com confiabilidade, as receitas e os custos são reconhecidos com base no estágio de conclusão do contrato no final do período, mensurados com base na proporção dos custos incorridos em relação aos custos totais estimados do contrato, exceto quando há evidências de que outro método represente melhor a fase de execução do serviço. As variações nos custos estão incluídas até o ponto em que esses custos possam ser mensurados com confiabilidade e sejam recuperáveis.

Quando o resultado de um contrato de prestação de serviços de construção não pode ser estimado com confiabilidade, sua receita é reconhecida até o montante dos custos incorridos cuja recuperação seja provável. Os custos de cada contrato são reconhecidos como despesas no período em que são incorridos.

Quando for provável que os custos totais excederão a receita total de um contrato, a perda estimada é reconhecida imediatamente como despesa.

(d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita

financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.19 PIS e COFINS diferidos

Os impostos diferidos PIS/COFINS são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

2.20 Normas novas que ainda não estão em vigor

Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade: em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos

Financeiros: em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;
- (b) esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros ("SPPI test"), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- (c) adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- (d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI").

As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza: em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como

adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como ‘contracts referencing nature-dependent electricity’. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de ‘own use’, (ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Companhia. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

- Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido da Companhia, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.
- Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, a Companhia desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.
- A Companhia não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.

- No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

2.21 Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões pela administração da Companhia.

A administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos no Brasil e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

As principais métricas avaliadas pela administração foram divulgadas nas Nota 31.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Reconhecimento de receita

As empresas do Grupo usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de prestação de serviços de construção acordados a preço fixo. O uso do método POC requer que o Grupo estime os serviços realizados até a data-base do balanço como uma proporção dos serviços totais contratados.

3.2 Julgamentos contábeis críticos

(a) Consolidação de entidades nas quais o Grupo detém participação inferior a 50%

A Companhia é sócia quotista da Raiz Quadrada Imóveis SPE Ltda., com 27,37% de participação no capital social. No entanto, mantém o controle operacional e financeiro da investida. Consequentemente, a entidade foi totalmente consolidada nas demonstrações financeiras.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos e efetuam constantemente a avaliação de seus ativos e passivos financeiros em relação aos valores de mercado, por meio de informações disponíveis e metodologia de avaliações apropriadas.

As considerações sobre riscos e valorização dos instrumentos financeiros podem ser assim resumidas.

(a) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. Para bancos e outras instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades independentemente classificadas com *rating* mínimo "A" na escala de *Standard and Poor's*. Caso clientes sejam classificados por agência independente, são usadas essas classificações. Se não houver uma classificação independente, a área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Diretoria. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

(b) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pelo departamento Financeiro da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a

Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para a Tesouraria da Companhia. A Tesouraria investe o excesso de caixa em contas bancárias com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros a liquidar pela Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento.

	Consolidado			
	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Acima de cinco anos (i)
Em 31 de dezembro de 2024				
Fornecedores e outras obrigações	115.550			
Obrigações por aquisições de terrenos	487.636	387.083	605.391	
Partes relacionadas	4.139			
Financiamentos	446.604	1.255.491	138.417	
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores e outras obrigações	118.538			
Obrigações por aquisições de terrenos	418.248	775.665		
Partes relacionadas	8.894			
Financiamentos	365.743	980.936	94.710	

(i) As faixas de vencimento apresentadas não são determinadas pela norma, e sim baseadas em uma opção da administração.

5 **Gestão de capital**

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade do Grupo para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital do Grupo, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do

montante de caixa e equivalentes de caixa. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2024	2023
Total dos empréstimos (Nota 19)	1.840.512	1.441.389
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	(747.587)	(546.751)
Dívida líquida	1.092.925	894.638
Total do patrimônio líquido	1.756.534	1.555.833
Total do capital	2.849.459	2.450.471
Índice de alavancagem financeira - %	38	36

6 Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

7 Instrumentos financeiros por categoria

	Consolidado	
	2024	2023
Ativo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	747.587	546.751
Contas a receber	1.523.737	962.262
Partes relacionadas	19.367	16.684
Depósitos judiciais	1.259	2.389
	2.291.950	1.528.086
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Custo amortizado:		
Fornecedores	115.550	118.538
Adiantamento de clientes e obrigações por aquisição de terrenos	1.480.110	1.193.913
Partes relacionadas	4.139	8.894
Financiamentos	1.840.512	1.441.389
	3.440.311	2.762.734

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	44	159	49.445	50.209
Aplicações financeiras	79.667	237	698.142	496.542
	79.711	396	747.587	546.751

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras incluem rendimentos auferidos com taxas de juros que variam de 100% a 110% em 2024 (de 100% a 110% em 31 de dezembro de 2023), do Certificado de Depósito Interbancário - CDI com cláusula de resgate imediato sem prejuízo da remuneração auferida até a data.

9 Contas a receber

	Consolidado	
	2024	2023
Clientes por incorporação de imóveis	1.643.684	1.042.255
Ajuste a valor presente	(108.540)	(72.157)
Provisão para devedores duvidosos	(14.348)	(11.664)
Faturas a receber	2.941	3.828
	1.523.737	962.262
Circulante	1.370.358	806.316
Não circulante	153.379	155.945

A movimentação da provisão para devedores duvidosos está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.566)
Constituição de provisão	(3.098)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(11.664)
Constituição de provisão	(2.684)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(14.348)

O objetivo da Administração ao mensurar certos recebíveis ao seu valor presente é apresentar suas receitas auferidas pelo valor justo na data das transações e cumprir as exigências do CPC 48.

Os valores de clientes por incorporação de imóveis têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Consolidado	
	2024	2023
A vencer	1.492.601	962.630
Repasse em andamento	118.427	54.868
Vencidos:		
Até 30 dias	13.158	7.718
De 31 até 60 dias	4.823	3.584
De 61 até 90 dias	2.326	1.791
De 91 até 180 dias	5.509	4.154
Acima de 180 dias	8.840	7.510
	1.645.684	1.042.255

A Companhia e suas controladas possuem um valor total de R\$ 4.916.552 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 3.602.205 em 31 de dezembro de 2023) em sua carteira a receber relativo às vendas já contratadas. Para fins de análise de inadimplência deve ser considerado o valor total em carteira já contratado.

10 Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2024	2023
Terrenos (a)	1.182.057	1.190.364
Imóveis concluídos (b)	242.527	156.514
Imóveis em construção (c)	1.212.864	1.197.999
	2.637.448	2.544.877
Total do ativo circulante	2.188.595	1.795.046
Total do ativo não circulante	448.853	749.831

- (a) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica de "Imóveis em construção", no momento em que o empreendimento é lançado. Os estoques de terrenos foram adquiridos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. Nos contratos de aquisição de alguns desses terrenos, existem cláusulas para permutas com unidades dos futuros empreendimento. Esses terrenos encontram-se registrados ao valor justo da data da transação. A parcela do não circulante de imóveis a comercializar está representada por terrenos com previsão de lançamento de empreendimentos após 12 meses da data das demonstrações financeiras.
- (b) Referem-se a unidades concluídas a comercializar, sendo que seu valor não supera o valor líquido de venda.
- (c) É representado por gastos com a construção de unidades imobiliárias, os quais ainda não foram concluídos.

Durante o exercício de 2024, a Companhia incorreu em encargos financeiros diretamente associados a empreendimentos imobiliários no montante de R\$ 164.059 em 2024 (R\$ 84.502 em 2023) no consolidado, os quais foram incluídos nos custos dos empreendimentos imobiliários.

11 Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda e contribuição social	149	70	4.667	6.526
PIS e COFINS			119	92
INSS			33	47
IVA – Crédito fiscal (a)			30.412	41.693
IRRF	823	228	9.008	7.118
	972	298	44.239	55.476
Ativo circulante	972	298	43.717	55.476
Ativo não circulante			522	

- a) Refere-se a saldo de IVA crédito fiscal a ser compensado com IVA débito fiscal, das operações de empresas investidas no Chile.

12 Transações com partes relacionadas

As transações entre empresas do Grupo mantidas podem ser resumidas como segue:

	Controladora	
	2024	2023
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
Plaenge Urbanismo Ltda.	14.886	15.262
EPG Chile Ltda.	108.782	14.853
Plaenge Empreendimentos Ltda.	40.000	
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	40	170
	163.708	30.285
Passivo circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
Plaenge Empreendimentos Ltda.	95.006	24.286
Plaenge Urbanismo Ltda.	60.831	20.778
Vanguard Home Empr.Imobiliários Ltda.	24.801	96
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.750	
	182.387	45.160
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	16.047	13.910

	Consolidado	
	2024	2023
Ativo não circulante		
Incluído no saldo de partes relacionadas		
TGD Arquitetura e Engenharia CO Ltda.	1.630	1.030
FEM Empreendimentos Imob. Ltda.	67	52
Irineu Bachi Neto	6.041	4.947
José Andrade Neto	4.430	3.628
Fernanda Garcia Arguello	1.610	1.318
Antonio Bachi Neto	1.559	1.277
Vectra Construtora Ltda.	598	736
Raiz Quadrada Indústria e Com. Confecções Ltda.		193
Regente Imóveis Ltda.		50
Maiojama Empreendimentos Imobiliários SA		3.432
MVP Empreendimentos Imobiliários SPE S/A.	3.432	
Francisco Favoretto		21
	19.367	16.684
Passivo circulante		
Incluído no saldo Partes relacionadas		
Vectra Construtora Ltda.	47	47
Nova Almeria Empr.Imob.SPE Ltda.		2.370
TGD Arquitetura e Engenharia Ltda.	3.181	3.182
Maiojama Empr. Imob.S/A.	614	2.512
Fundo de Investimento Imob.Phorbis	297	783
	4.139	8.894
Circulante		
Incluído no saldo de juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		
Pessoas físicas	16.135	13.914

Os saldos registrados no ativo e passivo com empresas ligadas refletem, basicamente, as operações de mútuos com suas controladas e com as empresas do Grupo Plaenge, sobre tais transações não há a incidência de juros. Nas transações comerciais com partes relacionadas, a Companhia e suas controladas utilizam-se de preços e prazos definidos entre as partes.

A remuneração dos diretores, por serviços prestados, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
Honorários da administração	2.947	2.591

13 **Créditos diversos**

	Consolidado	
	2024	2023
Repasses SFH em andamento (i)	21.718	12.471
Valores a receber	14.636	10.285
Outros créditos	4.474	3.925
Adiantamento a fornecedores	19.537	3.752
	60.365	30.433

(i) Representado por valores de repasses de clientes aprovados pelas instituições financeiras e não amortizado no financiamento até a data do encerramento do exercício.

14 **Depósitos judiciais**

	Consolidado	
	2024	2023
Outros depósitos judiciais (i)	1.259	2.389
	1.259	2.389

(i) Referem-se a garantia através de depósitos judiciais relativo a processos tributários e trabalhistas que estão sendo discutidos judicialmente.

15 Investimentos

Empresa	Controladora									
	Participação	Participação	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Investimento	Equivalência	Investimento	Equivalência
	2024	2023	2024	2024	2023	2023	2024	2024	2023	2023
Concrefab Ind.Pré-Moldado S/A. (a)									(320)	
Plaenge Industrial Ltda.	99,83	99,83	30.882	452	30.430	69	30.822	451	30.371	69
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	62,04	66,90	450.608	69.657	375.411	54.758	361.831	43.214	318.617	36.635
EPG Chile Ltda.	99,16	99,00	124.114	(13.381)	137.028	(17.311)	123.071	(13.269)	121.701	(31.094)
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,89	99,89	3.653	860	2.793	(1)	3.672	859	2.813	(1)
Plaenge Urbanismo Ltda	99,97	99,97	150.407	1.554	143.761	15.157	150.365	(2.347)	152.712	17.609
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda.	99,70	99,70	4		5	(1)	5		5	(1)
Plaenge Empreendimentos Ltda.	99,96	99,96	1.075.848	141.095	934.753	123.826	1.075.187	141.032	934.155	123.770
							1.744.953	169.940	1.560.054	146.987
Total dos investimentos com passivo a descoberto										
Total dos investimentos							1.744.953		1.560.054	

O resultado de equivalência está apresentado líquido da perda na distribuição não proporcional de dividendos com outros acionistas: Plaenge Urbanismo Ltda - R\$ 3.901.

	Controladora						
	31 de dezembro de 2023	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	Dividendos	31 de dezembro de 2024
Plaenge Industrial Ltda.	30.371				451		30.822
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(320)			320			
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	318.617				43.214		361.831
EPG Chile Ltda.	121.701		14.639		(13.269)		123.071
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.813				859		3.672
Plaenge Urbanismo Ltda.	152.712				(2.347)		150.365
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda	5						5
Plaenge Empreendimentos Ltda.	934.155				141.032		1.075.187
Investimentos com passivo a descoberto				320			
Total dos investimentos	1.560.054		14.639	320	169.940		1.744.953

	Controladora					
	31 de dezembro de 2022	Aportes	Variação Cambiais	Outros ajustes	Equivalência patrimonial	31 de dezembro de 2023
Plaenge Industrial Ltda.	30.302				69	30.371
Concrefab Indústria Pré-Moldado S/A	(320)					(320)
Vanguard Home Empreend.Imob. Ltda.	281.982				36.635	318.617
EPG Chile Ltda.	155.040	21.047	(23.292)		(31.094)	121.701
Urbplus Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.813			1	(1)	2.813
Plaenge Urbanismo Ltda.	135.104			(1)	17.609	152.712
Well Home Serviços e Manut.Prediais Ltda	6				(1)	5
Plaenge Empreendimentos Ltda.	810.385				123.770	934.155
Investimentos com passivo a descoberto	320			(320)		
Total dos investimentos	1.415.632	21.047	(23.292)	(320)	146.987	1.560.054

- (a) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia registrou provisão para passivo a descoberto no montante de R\$ 0 (R\$ 320 em 2022) referente a controlada Concrefab Indústria de Pré-Moldado S.A., incluída na rubrica de "Provisão de passivo a descoberto em controladas" no passivo circulante.

16 Imobilizado

				Consolidado	
				31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
	Taxa média anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	4%	87.335	(14.646)	72.689	75.209
Terrenos		96.252		96.252	93.852
Máquinas e equipamentos - obras	10%	82.982	(50.560)	32.422	27.191
Veículos em uso	20%	10.986	(6.947)	4.039	2.854
Móveis e utensílios	10%	47.993	(19.729)	28.264	31.171
Máquinas e equipamentos - escritório	10%	10.161	(6.811)	3.350	3.169
Apartamentos decorados	33%	<u>276.097</u>	<u>(196.771)</u>	<u>79.326</u>	<u>37.463</u>
		611.806	(295.464)	316.342	270.909

A seguir apresentamos a movimentação do ativo imobilizado:

	Consolidado							
	Terrenos	Edificações	Máquinas e equipamentos obras	Máquinas e equipamentos escritório	Móveis, utensílios e ferramentas	Veículos	Apartamentos decorados/ Central	Total
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2022	93.251	77.093	63.952	8.129	38.054	9.071	164.475	454.025
Aquisições	601	10.242	10.158	1.048	9.147	481	24.995	56.672
Baixas			(766)	(146)	(301)	(254)		(1.467)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	93.852	87.335	73.344	9.031	46.900	9.298	189.470	509.230
Aquisições	2.400		10.255	1.321	1.381	3.844	86.627	105.828
Baixas			(617)	(191)	(288)	(2.156)		(3.252)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	96.252	87.335	82.982	10.161	47.993	10.986	276.097	611.806
Depreciação Acumulada								
Saldo em 31 de dezembro de 2022		8.887	42.813	5.088	12.393	5.371	119.732	194.284
Depreciação do exercício		3.239	3.995	928	3.624	1.251	32.275	45.312
Baixas			(655)	(154)	(288)	(178)		(1.275)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		12.126	46.153	5.862	15.729	6.444	152.007	238.321
Depreciação do exercício		2.520	4.896	1.008	4.113	1.004	44.764	58.305
Baixas			(489)	(59)	(113)	(501)		(1.162)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		14.646	50.560	6.811	19.729	6.947	196.771	295.464
Valor residual em 31 de dezembro de 2023	93.852	75.209	27.191	3.169	31.171	2.854	37.463	270.909
Valor residual em 31 de dezembro de 2024	96.252	72.689	32.422	3.350	28.264	4.039	79.326	316.342
Taxas médias anuais de depreciação - %		4%	10%	10%	10%	20%	33%	

17 **Intangível – Consolidado**

<u>Descrição</u>	<u>2024</u>			<u>2023</u>		
	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>
Software	8.094	(7.976)	118	8.094	(7.771)	323
Marcas e patentes	<u>70</u>		<u>70</u>	<u>70</u>		<u>70</u>
Total	<u>8.164</u>	<u>(7.976)</u>	<u>188</u>	<u>8.164</u>	<u>(7.771)</u>	<u>393</u>

Abaixo apresentamos a movimentação do ativo intangível:

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>
Custo	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	8.130
Aquisição	34
Baixas	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	8.164
Aquisição	25
Baixas	
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>8.189</u>
Amortização acumulada	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>7.627</u>
Amortização	144
Baixa	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>7.771</u>
Amortização	205
Baixa	25
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>8.001</u>
Saldo residual em 31 de dezembro de 2023	393
Saldo residual em 31 de dezembro de 2024	188

18 Fornecedores

	Consolidado	
	2024	2023
Fornecedores nacionais	101.795	104.872
Fornecedores estrangeiros	13.755	13.666
	115.550	118.538

Os valores de fornecedores não incluem nenhum ajuste a valor presente por não haver diferença significativa no valor à vista e no valor a prazo, pois os prazos médios são de 15 a 30 dias.

19 Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Financiamentos de empreendimentos no Brasil - SFH – 9,20% a.a. + TR			1.365.290	960.693
Financiamento de empreendimentos no Chile – 3,20% a.a. + UF			394.776	480.696
Debêntures – CDI + 2,62% a.a. (i)	80.446		80.446	
	80.446		1.840.512	1.441.389
Total do passivo circulante	23.809		446.604	365.743
Total do passivo não circulante	56.637		1.393.908	1.075.646

(i) Debêntures

A Companhia realizou sua primeira emissão de debêntures em 15 de junho de 2024. As debêntures emitidas são do tipo simples, não conversíveis em ações e nem permutáveis em ações de outra empresa, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública.

Resumo:

- Prazo e data de vencimento: 6 anos; vencendo em 15/06/2030;
- Valor nominal unitário: R\$ 1 mil (um mil reais);
- Quantidade de debêntures: 80.000 (oitenta mil);
- Valor total da emissão: R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais);
- Forma de cálculo da remuneração: Exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos desde a primeira data de integralização das debêntures, ou data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de pagamento da remuneração subsequente, ressalvadas as hipóteses de pagamentos decorrentes de eventos de vencimento antecipado, de resgate antecipado facultativo ou oferta de resgate antecipado total;
- Saldo do valor nominal unitário das Debêntures, desde a data de início da rentabilidade: R\$ 1.005,59 em 31/12/2024;
- Pagamento da remuneração: Sempre no dia 15 de forma trimestral;
- Pagamento do valor nominal unitário: Sempre no dia 15 de forma trimestral, iniciando em 15/06/2025 e encerrando na data de vencimento 15/06/2030.

Covenants

Em conexão com as emissões de debêntures, a Companhia tem a obrigação de manter índice financeiro. Esse índice é calculado anualmente com base nas informações contábeis da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo:
"Giro líquido ≤ 0".

Giro líquido consolidado = dívida financeira consolidada total subtraída a dívida de plano empresário e o caixa consolidado.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia estava adimplente em relação a esse índice.

As garantias sobre as operações de financiamentos incluem, basicamente, aval da controladora Plaenge Participações S.A. e seus quotistas controladores.

Os financiamentos obtidos no Chile são para construção de empreendimentos imobiliários. Os juros praticados naquele País são historicamente mais baixos, dessa forma o mercado trabalha com suas operações imobiliárias mais alavancadas.

A movimentação dos financiamentos está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022		1.063.306
Adições:		
Captação		704.781
Juros		
Capitalizados		84.502
Apropriados em despesa financeira		12.896
Amortizações do principal		(347.780)
Juros pagos		(76.316)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1.441.389
Adições:		
Captação	80.000	1.078.137
Juros		
Capitalizados		164.059
Apropriados em despesa financeira	5.523	13.370
Amortizações do principal		(709.956)
Juros pagos	(5.077)	(146.487)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	80.446	1.840.512

Os montantes do passivo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024				365.743
2025	23.809		446.604	666.873
2026	12.586		1.066.105	309.719
2027	12.586		157.921	99.054
2028	12.586		151.003	
2029 e anos subsequentes	18.879		18.879	
	80.446		1.840.512	1.441.389

20 Obrigações fiscais, sociais e provisões trabalhistas

(a) Obrigações fiscais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imposto de renda retido na fonte		1	6.379	5.352
PIS, Cofins, CSLL na fonte a recolher			393	450
INSS a recolher	1		6.198	5.282
FGTS a recolher			2.034	1.713
Contribuição sindical a recolher			32	43
COFINS a recolher	28		6.337	3.589
PIS a recolher	4		1.415	763
CSLL a recolher			1.675	687
IRPJ a recolher			5.757	3.370
	33	1	30.220	21.249

b) Obrigações sociais e provisões trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Salários a pagar	4	3	12.092	11.424
Provisão para férias			20.121	17.550
Encargos trabalhistas			7.323	6.452
	4	3	39.536	35.426

21 Adiantamentos de clientes e obrigações por aquisição de terrenos

A abertura por ano de vencimento da dívida está demonstrada da seguinte forma:

Consolidado	12 meses	24 meses	36 meses	48 meses	>48 meses	2024	2023
Adiantamentos de clientes	247.250	180.609	1.033	-	-	428.892	297.172
Credores por aquisição de imóveis							
Valor a pagar	97.703	4.841	9.670	202	161	112.577	92.486
Permuta financeira	45.291	43.477	33.718	67.933	15.502	205.921	169.133
Permutas físicas	97.392	146.086	43.187	35.620	19.578	341.863	280.822
CRI	-	7.388	13.727	268.620	101.122	390.857	354.300
	487.636	382.401	101.335	372.375	136.363	1.480.110	1.193.913
Total do passivo circulante						487.636	418.248
Total do passivo não circulante						992.474	775.665

Os adiantamentos de clientes representam valores recebidos de unidades vendidas que excedem o valor das receitas reconhecidas.

As transações de permuta para aquisição de terrenos, onde a sua liquidação, ocorrerá através de permuta por apartamentos quando do término da construção do empreendimento, ou pelo pagamento de determinado percentual de participação no valor geral de venda (VGV) dos empreendimentos.

As operações compromissadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), estão lastreadas em instrumentos regulamentados pelo regime normativo da CVM "Comissão de Valores Mobiliários". Essas operações terão como forma de pagamento a participação de determinado percentual de participação no valor geral de vendas (VGV), tendo como prazos os marcos e datas relacionados diretamente aos empreendimentos vinculados as operações, tais como datas de aquisição do terreno, lançamento comercial e conclusão de obra com habite-se. Tendo como prazo médio 72 meses da emissão até a liquidação, tendo como garantias os terrenos objeto das operações e aval da Empresa. As cláusulas restritivas estão vinculadas a viabilidade de cada projeto de empreendimento imobiliário, tais como, não obtenção de licenças legais obrigatórias para execução dos empreendimentos.

22 Provisão para garantias

	Consolidado	
	2024	2023
Provisão para garantias	70.851	53.598
Total do passivo circulante	11.042	7.446
Total do passivo não circulante	59.809	46.152

A provisão para garantias refere-se a estimativa de gastos a serem incorridos pela Companhia e suas controladas com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, após a entrega das chaves, em cumprimento à legislação brasileira.

A movimentação da provisão para garantias está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	41.073
Adições	19.835
Baixas	<u>(7.310)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	53.598
Adições	24.699
Baixas	<u>(7.446)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>70.851</u>

23 Provisões

A Companhia e suas controladas estão envolvidas em processos administrativos e judiciais de natureza trabalhista, cível e tributário. Para aqueles processos nos quais há probabilidade de perda provável, conforme opinião da Administração consubstanciada por seus consultores jurídicos é registrada provisão em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas.

	Controladora	
	2024	2023
Tributárias	881	870
	<u>881</u>	<u>870</u>
	Consolidado	
	2024	2023
Trabalhistas	416	2.220
Tributárias	18.360	10.827
Cível	<u>2.395</u>	<u>1.959</u>
	<u>21.171</u>	<u>15.006</u>

Conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil as contingências classificadas como perda possível não requerem provisão. Tais contingências, na opinião da Administração da Companhia, foram consideradas como não relevantes para 31 de dezembro de 2024 e 2023, dessa forma nenhuma divulgação adicional foi realizada.

A movimentação da provisão está demonstrada a seguir:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.975
Adições	6.536
Baixas	(4.505)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	15.006
Adições	7.968
Baixas	(1.803)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	21.171

24 Impostos diferidos no ativo e passivo

	Consolidado	
	2024	2023
Ativo não circulante		
Tributos diferidos		
IRPJ/CSLL diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias	43.853	44.371
	43.853	44.371
Passivo não circulante		
IRPJ/CSLL diferidos	6.658	1.981
PIS/COFINS diferidos	29.134	20.887
	35.792	22.868

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações, financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Em 31 de dezembro de 2024 as suas empresas investidas têm prejuízos acumulados de R\$ 361.052, para os quais nenhum imposto diferido foi reconhecido. Não foi efetuada a provisão de imposto de renda e contribuição social sobre o prejuízo fiscal e base negativa apurado em 2024 no valor de R\$ 32.567 (R\$ \$ 55.951 em 2023).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias/prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

Os saldos de IRPJ e CSLL diferidos não estão apresentados líquidos, pois referem-se a entidades jurídicas distintas.

Os valores para compensação futura são os seguintes:

	Consolidado	
	2024	2023
Ativo de imposto diferido		
Ativo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	62.533	59.355
Passivo de imposto diferido		
Passivo de imposto diferido a ser realizado em até 24 meses	54.472	37.852

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	168.399	146.142	234.243	184.323
Alíquotas nominais de imposto de renda (25%) e contribuição social (9%)	(57.256)	(49.688)	(79.643)	(62.669)
Efeito das diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	57.780	49.976		
Regime Especial de Tributação (RET) (a)			37.520	42.454
Outros ajustes	(4)	(4)	(4.126)	(3.343)
Total registrado no resultado	520	284	(46.249)	(23.558)
Correntes			(39.237)	(10.751)
Diferidos	520	284	(7.012)	(12.807)
	520	284	(46.249)	(23.558)

- (a) Alguns empreendimentos nas empresas controladas (direta ou indireta) são tributados pelo RET - Regime Especial de Tributação, o qual difere do lucro real. Os impostos diferidos são provenientes de diferença de prática de reconhecimento da receita na atividade imobiliária para fins tributários (regime de caixa) e fins contábeis (regime de competência). A Administração da Companhia, tomando por base as projeções de resultados futuros, estima a sua realização ao término dos empreendimentos.

25 Patrimônio líquido

(i) Capital social

Em 2024, não houve elevação do capital social. O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2024 está dividido em 1.105.000.000 ações ordinárias nominativas no valor nominal unitário de R\$ 1,00, no montante de R\$ 1.105.000 (R\$ 1.105.000 em 2023).

	2024 Quantidade de ações	2023 Quantidade de ações
Acionistas		
Pessoas físicas	1.105.000.000	1.105.000.000

(ii) Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de máximo de 20% do capital social realizado, e tem como finalidade, assegurar a integridade do capital social. Tal reserva só poderá ser utilizada para o aumento do capital social ou para compensar prejuízos acumulados. No exercício de 2024 foi provisionada reserva legal no montante de R\$ 8.447 (R\$ 7.320 em 2023).

(iii) Dividendos

Aos acionistas é assegurada, anualmente, a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, correspondentes a 10% do lucro líquido (conforme prevê o estatuto social) ajustado por aumentos ou reduções de reservas conforme estabelecido no artigo 202 da Lei da Companhia por Ações.

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	168.919	146.426
Reserva legal - 5% (*)	(8.447)	(7.320)
	160.472	139.106
Dividendo mínimo obrigatório – 10%	16.047	13.910
(*) Conforme prevê o estatuto social.		

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 8 de abril de 2024, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 11.000.

Na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizadas cumulativamente de 3 de abril de 2023, foram aprovadas a distribuição de dividendos aos acionistas no montante de R\$ 11.000.

Segue a movimentação de pagamento de dividendos:

	Controlada	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	18.627	19.297
Dividendos proposto no exercício:	13.910	20.443
Na forma de dividendos	(7.627)	(7.624)
Pagamento de dividendos	(11.000)	(18.202)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	13.910	13.914
Dividendos proposto no exercício:	16.047	21.173
Na forma de dividendos	(2.910)	(2.910)
Reversão dividendos	(11.000)	(16.042)
Pagamento de dividendos		
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.047	16.135

(iv) Lucro por ação

(a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela sociedade e mantidas como ações em tesouraria.

	Controladora	
	2024	2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	168.919	146.426
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação (milhares)	1.105.000	1.105.000
Lucro básico por ação - R\$	0,15	0,13

(b) Diluído

Em virtude de a Companhia não possuir instrumentos financeiros e patrimoniais com efeitos diluídos, o lucro diluído por ação é equivalente ao lucro básico por ação.

26 Receita líquida

	Consolidado	
	2024	2023
Venda de imóveis	3.029.460	2.274.689
Prestação de serviços	24.780	22.677
	3.054.240	2.297.366
Impostos incidentes sobre venda de imóveis	(109.753)	(105.444)
Impostos incidentes sobre prestação de serviços	(2.989)	(2.257)
	(112.742)	(107.701)
Receita líquida operacional	2.941.498	2.189.665

27 **Informações sobre a natureza das despesas reconhecidas na demonstração do resultado**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Despesas por natureza:				
Insumos			1.616.066	1.145.902
Comissões			61.395	45.961
Marketing e propaganda			64.060	52.635
Despesas com pessoal	56	52	343.382	299.627
Mão de obra de empreiteiros			494.927	325.983
Outros impostos e taxas	48	11	9.523	8.649
Serviços profissionais contratados	180	35	60.107	50.698
Viagens	3		4.303	3.913
Depreciação e amortização			58.498	45.456
Outros	37	4	33.818	42.849
	<u>324</u>	<u>102</u>	<u>2.746.079</u>	<u>2.021.673</u>
Classificadas como:				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados			2.262.908	1.592.685
Vendas			234.796	186.702
Gerais e administrativas	<u>324</u>	<u>102</u>	<u>248.375</u>	<u>242.286</u>
	<u>324</u>	<u>102</u>	<u>2.746.079</u>	<u>2.021.673</u>

28 **Resultado financeiro**

	Consolidado	
	2024	2023
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicações financeiras	58.233	49.777
Juros ativos	7.835	5.008
Multas	26.008	18.797
Variações monetárias	10.386	4.815
Outros	161	150
	<u>102.623</u>	<u>78.547</u>
Despesas financeiras:		
Despesas bancárias	(2.393)	(2.339)
Variações monetárias	(6.916)	(5.759)
Descontos concedidos	(23.513)	(14.026)
Encargos financeiros financiamentos	(13.370)	(12.896)
Outros	<u>(27.414)</u>	<u>(30.901)</u>
	<u>(73.606)</u>	<u>(65.921)</u>

Durante o exercício de 2024, a Companhia incorreu em encargos financeiros diretamente associados a empreendimentos imobiliários no montante de R\$ 164.059 em 2024 (R\$ 84.502 em 2023) no consolidado, os quais foram incluídos nos custos dos empreendimentos imobiliários.

29 **Outras receitas (despesas), líquidas**

	Consolidado	
	2024	2023
Outras receitas (despesas), líquidas:		
Resultado de venda de ativo imobilizado	2.783	1.224
Outros reembolsos	7.024	2.481
	<u>9.807</u>	<u>3.705</u>

30 **Compromissos**

De acordo com a Lei de loteamentos e incorporação imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar projetos de loteamentos e incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir do loteamento ou incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. As operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

	2024	2023
Vendas contratadas de imóveis dos empreendimentos em andamento	7.714.281	5.989.732
Receita bruta apropriada com venda de imóveis	<u>2.619.038</u>	<u>2.234.579</u>
Receita a apropriar com venda de imóveis	5.095.243	3.755.153
 Custos estimados dos imóveis vendidos	5.094.172	3.853.898
Custos apropriados	<u>1.878.270</u>	<u>1.499.398</u>
Custo residual a apropriar	3.215.902	2.354.500
 Resultados de vendas de imóveis a apropriar	<u>1.879.341</u>	<u>1.400.653</u>

A Companhia reconhece a margem de resultados de exercícios futuros com base nas receitas contratadas e nos custos estimados para a conclusão dos empreendimentos. O valor registrado corresponde à diferença entre a receita total prevista no contrato e os custos estimados para execução das unidades vendidas, ajustados conforme a curva de realização do projeto.

A receita a apropriar com a venda de imóveis é mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões. O saldo é apresentado líquido da parcela de receita já apropriada e não contempla ajustes a valor presente nem impostos incidentes.

31 **Informações por segmento**

A Administração da Companhia analisa e avalia informações por segmento nas diferentes áreas em que atua, bem como sua localização geográfica de suas atividades.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Incorporação no Brasil (segregadas entre as empresas Plaenge Empreendimentos Ltda. e Vanguard Home Empreendimentos Ltda.), Incorporação no Chile, Loteamentos e Obras Industriais, de forma contínua para monitorar a necessidade de alocação de recursos nas operações e avaliar o progresso e a busca dos resultados projetados para esses segmentos.

A Companhia apresenta abaixo as principais operações no resultado do exercício e do balanço patrimonial por segmento

	Consolidado					
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais	2024
Receita operacional líquida	2.527.153	229.056	163.295	21.994	-	2.941.498
Custo operacional	(1.951.515)	(195.917)	(92.730)	(22.746)	-	(2.262.908)
Lucro bruto	575.638	33.139	70.565	(752)	-	678.590
Despesas com vendas	(224.355)	-	(10.441)	-	-	(234.796)
Despesas gerais e administrativas	(106.545)	(34.291)	(47.328)	(1.399)	(314)	(189.877)
Outras receitas / (despesas), líquidas	7.432	1.737	310	8	320	9.807
Depreciação e amortização	(58.184)	(50)	(164)	(100)	-	(58.498)
Despesa financeira	(46.671)	(13.725)	(5.991)	(154)	(7.065)	(73.606)
Receita financeira	89.871	258	3.876	3.093	5.525	102.623
Despesas com impostos	(41.285)	(443)	(4.674)	(369)	522	(46.249)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	210.752	(13.381)	1.555	452	(30.459)	168.919
Cientes (curto e longo prazos)	1.318.358	115.835	88.200	1.344	-	1.523.737
Estoques (curto e longo prazos)	2.045.128	501.880	90.440	-	-	2.637.448
Outros ativos	1.065.681	93.970	51.046	34.861	102.607	1.348.165
Total ativo	4.429.167	711.685	229.686	36.205	102.607	5.509.350
Total passivo	3.010.197	481.571	154.966	5.323	100.759	3.752.816

	Consolidado					
	Incorporação Brasil	Incorporação Chile	Loteamentos	Obras Industriais	Demais operacionais	2023
Receita operacional líquida	1.928.026	155.520	84.748	21.371	-	2.189.665
Custo operacional	(1.401.009)	(139.827)	(30.638)	(21.210)	-	(1.592.684)
Lucro bruto	527.017	15.693	54.110	161	-	596.981
Despesas com vendas	(180.698)	-	(5.994)	(10)	-	(186.702)
Despesas gerais e administrativas	(144.052)	(35.300)	(14.160)	(3.130)	(44)	(196.686)
Outras receitas / (despesas), líquidas	5.458	(2.075)	88	234	-	3.705
Depreciação e amortização	(45.317)	-	(147)	(136)	-	(45.600)
Despesa financeira	(38.187)	(23.049)	(3.476)	(278)	(931)	(65.921)
Receita financeira	65.614	6	9.677	3.062	188	78.547
Despesas com impostos	(26.561)	13.283	(10.564)	-	284	(23.558)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	178.584	(31.408)	24.151	70	(24.971)	146.426
Cientes (curto e longo prazos)	908.231	16.740	35.322	1.968	-	962.261
Estoques (curto e longo prazos)	1.916.335	557.070	71.472	-	-	2.544.877
Outros ativos	723.075	100.019	158.562	37.867	31.775	1.051.298
Total ativo	3.547.641	673.829	265.356	39.835	31.775	4.558.436
Total passivo	2.285.970	550.891	96.393	9.405	59.944	3.002.603

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4CFD16A5-D4E7-40D4-813C-8622064A21F6

Status: Concluído

Assunto: PLAENGEPARTICIPACOES24.DEZ

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 54

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Paula Andressa Rossato Bersellini

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Ita

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

paula.bersellini@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Paula Andressa Rossato Bersellini

Local: DocuSign

13 de março de 2025 | 12:07

paula.bersellini@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

13 de março de 2025 | 13:36

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
@pwc.com

Eventos do signatário

Gabriel Perussolo

gabriel.perussolo@pwc.com

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Assinatura



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 134.238.160.120

Registro de hora e data

Enviado: 13 de março de 2025 | 12:12

Visualizado: 13 de março de 2025 | 13:32

Assinado: 13 de março de 2025 | 13:36

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Paula Andressa Rossato Bersellini paula.bersellini@pwc.com Manager PwC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da Docusign	Copiado	Enviado: 13 de março de 2025 13:36 Visualizado: 13 de março de 2025 13:36 Assinado: 13 de março de 2025 13:36
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13 de março de 2025 12:12
Entrega certificada	Segurança verificada	13 de março de 2025 13:32
Assinatura concluída	Segurança verificada	13 de março de 2025 13:36
Concluído	Segurança verificada	13 de março de 2025 13:36
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO C Ato Societário da Devedora



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 02.898.846/0001-16

NIRE 41300017832

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 12 DE SETEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 12 de setembro de 2025, na sede social da **PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.**, localizada na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi efetuado pelo Conselho de Administração, através do edital publicado na Folha de Londrina, edição de 03, 04 e 05 de setembro de 2.025, e de forma eletrônica no ambiente padrão ICP-BRASIL, nos dias 03, 04 e 05 de setembro de 2.025. Foi constatada a presença de acionistas que representam 93,77% do capital social com direito a voto, conforme assinaturas lançadas na página 25V e seguinte, do Livro de Registro de Presença de Acionistas nº 01.

3. MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Alexandre Dores Fabian, que convidou o Sr. Carlos Roberto da Silva Melquiades, para secretariá-lo.

4. ORDEM DO DIA: Apreciar e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a realização, pela Companhia, de sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, bem como seus respectivos termos e condições;

(ii) a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações a serem tomadas nesta Assembleia, incluindo, mas não se limitando, (a) a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), bem como eventuais aditamentos a este documento, e demais documentos da oferta pública de distribuição dos CRI (conforme definido abaixo), sob regime misto de colocação e rito de registro automático, cujo lastro será composto pelos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), oriundos das Debêntures, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização" e "Oferta", respectivamente); e (b) a contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Oferta;

(iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, conforme o caso, relacionados à Emissão e à Operação de Securitização (conforme definido abaixo).

(iv) distribuição de dividendos intercalares mediante a utilização de saldo de lucros acumulados nos termos do parágrafo 2º, do artigo 204, da Lei nº 6.404/76; e

(v) Outros assuntos de interesse social.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia Geral Extraordinária e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, conforme atribuições previstas no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, foram tomadas as seguintes deliberações, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer reservas ou ressalvas:

5.1. Aprovar a Emissão das Debêntures, com as seguintes principais características:

5.1.1. Número da Emissão. As Debêntures constituem a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia.

5.1.2. Colocação e Negociação. As Debêntures serão objeto de colocação privada.

5.1.3. Debenturista. As Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.492.307 ("Securitizadora" ou "Debenturista").

5.1.4. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Nominal Unitário").

5.1.5. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) Debêntures ("Opção de Lote Adicional"), sendo que as Debêntures emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

5.1.6. Distribuição parcial. Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

5.1.7. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, em série única, observada a Opção de Lote Adicional.

5.1.8. Número de Séries. Série única.

5.1.9. Data de Emissão. A data de emissão das Debêntures será prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão").

5.1.10. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será prevista na Escritura de emissão de Debêntures ("Data de Vencimento").

5.1.11. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

5.1.12. Data de Início da Rentabilidade. A data de início da rentabilidade será a primeira data de integralização das Debêntures.

5.1.13. Tipo e Forma. As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia.

5.1.14. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Companhia como garantia à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, à Debenturista.

5.1.15. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da operação de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Emissão, em Série Única, da Securitizadora ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), conforme a ser estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A."* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São

Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, conjunto 41, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). A titularidade dos direitos de crédito em face da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures e Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures, a partir da qual os Créditos Imobiliários constarão do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), ainda que não tenha havido a respectiva integralização. Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação de instituição intermediária ("Coordenador Líder"), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que (i) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cento mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"), e (ii) sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures, considerando a Opção de Lote Adicional. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira data de integralização, as partes celebrarão aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, com o objetivo de refletir a quantidade e o volume final das Debêntures emitidas, sem necessidade de realização de assembleia especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora.

5.1.16. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Emissão serão utilizados pela Companhia ou por sociedades por ela controladas, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção, reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos a serem indicados na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, ainda que ocorra resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

5.1.17. Preço de Integralização. As Debêntures passarão a integrar o Patrimônio Separado a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições precedentes a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à primeira data integralização serão integralizadas pelo respectivo Valor Nominal Unitário, conforme aplicável acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade (conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (b) que, neste caso, a Companhia receberá, na data de integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

5.1.18. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

5.1.19. Remuneração das Debêntures. As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente).

5.1.20. Local de Pagamento. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Companhia e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente a ser indicada na Escritura de Emissão de Debêntures ("Conta do Patrimônio Separado").

5.1.21. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.22. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures, a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.23. Repactuação Programada. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

5.1.24. Resgate Antecipado Facultativo Total. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"), e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo").

5.1.25. Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Companhia), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, de acordo com os critérios, termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"). Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo, sendo certo que o referido prêmio será estabelecido à exclusivo critério da Companhia.

5.1.26. Amortização Extraordinária Facultativa. A Companhia poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos titulares dos CRI, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, (ii) dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

5.1.27. Encargos Moratórios. Sem prejuízo dos eventos de inadimplemento a serem previstos na Escritura de Emissão e da Remuneração, que continuará a incidir sobre o saldo devedor das Debêntures em atraso, no caso de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, será devido (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento .

5.1.28. Vencimento Antecipado. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, são considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar, conforme o caso, o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e a exigibilidade do pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização ou desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, além dos demais encargos devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observados, conforme o caso, os prazos de cura aplicáveis previstos na Escritura, quaisquer dos eventos a serem descritos na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

5.1.29. Demais Características. As demais características, condições e regras específicas da Emissão constarão de forma detalhada na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Autorizar a Diretoria da Companhia, ou a seus procuradores, a praticar todos os atos necessários à realização, formalização, aperfeiçoamento e conclusão da Emissão e a constituição, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) contratar o Coordenador Líder da Oferta e todos os prestadores de serviços relacionados à realização da Emissão e da Oferta, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação dos serviços e assinar os respectivos contratos;
- (ii) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão e à Oferta; e
- (iii) celebrar todos os contratos, declarações, notificações, aditamentos, anexos, instrumentos e demais documentos (inclusive eventuais aditamentos e retificações ou ratificações) necessários à realização, celebração e cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão, conforme aplicável, incluindo, de forma não limitada, a assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos os documentos correlatos;

5.3. Autorizar a Diretoria e os demais representantes da Companhia a contratar o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, para atuar na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, bem como assinar e negociar o contrato de distribuição necessário para a prestação dos serviços.

5.4. Autorizar a Diretoria e os demais representantes da Companhia a outorgar e renovar, conforme aplicável, procurações no âmbito de qualquer dos documentos necessários à realização, constituição, celebração e cumprimento das obrigações decorrentes da Emissão, as quais serão irrevogáveis e irretratáveis até o fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão de Debêntures, com prazo de validade equivalente à vigência dos respectivos instrumentos, podendo os membros da Diretoria e os demais representantes da Companhia negociarem livremente e nos termos dos documentos da Emissão seus termos e condições.

5.5. Ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia, relacionados às deliberações acima.

5.6. Foi deliberado e aprovado a distribuição de dividendos intercalares mediante utilização de saldo de lucros acumulados nos termos do parágrafo 2º, do artigo 204, da Lei nº 6.404/76, no valor de R\$ 6.235.069,78

(seis milhões, duzentos e trinta e cinco mil, sessenta e nove reais, setenta e oito centavos) a serem pagos aos acionistas proporcionalmente a participação no capital social.

6. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Assembleia da qual se lavrou a presente Ata que, lida aos presentes e por eles aprovada, foi por todos assinada.

Declaro que a presente é cópia fiel da ata original, lavrada em livro próprio.

Londrina-PR, 12 de setembro de 2025.

Mesa:

DocuSigned by

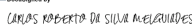


Assinado por: ALEXANDRE DORES FABIAN 54230047981
CPF: 54230047981
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2025 17:30:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
E-mail: ALC.VOLK@RFB.GOV.BR

Alexandre Dores Fabian

Presidente

DocuSigned by



Assinado por: CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES 3101916800
CPF: 3101916800
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2025 17:24:47 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 81885834001170
C: BR
E-mail: ALC.VOLK@RFB.GOV.BR

Carlos Roberto da Silva Melquiades

Secretário

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CB0E2A86-B8B6-441C-9F9B-480640AEEB33

Status: Concluído

Assunto: Assinatura Ata AGE PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Envelope fonte:

Documentar páginas: 9

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Mariana Sales - LDB

Assinatura guiada: Ativado

Av. Tiradentes 1.000

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Londrina, PR 86070-520

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

m.sales@plaenge.com.br

Endereço IP: 189.85.147.178

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Mariana Sales - LDB

Local: DocuSign

23/09/2025 17:15:55

m.sales@plaenge.com.br

Eventos do signatário

ALEXANDRE DORES FABIAN

ID: 542.300.479-91

Cargo do Signatário: Diretor

a.fabian@plaenge.com.br

diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 54230047991

Cargo do Signatário: Diretor

Assunto: CN=ALEXANDRE DORES

FABIAN:54230047991

Assinatura

DocuSigned by:

AF0FD8F0DAB548C...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.85.147.178

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/a>

c-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 23/09/2025 17:21:01

Visualizado: 23/09/2025 17:30:01

Assinado: 23/09/2025 17:30:43

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21/12/2020 10:26:06

ID: 31c9b04b-71d7-438d-bee7-f14f7f4bdad5

CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES

ID: 313.019.169-00

Cargo do Signatário: Diretor

r.melquiades@plaenge.com.br

diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Instituto Fenacon RFB G3

CPF do signatário: 31301916900

Cargo do Signatário: Diretor

Assunto: CN=CARLOS ROBERTO DA SILVA

MELQUIADES:31301916900

DocuSigned by:

920B0D32D58F467...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.85.147.178

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.33

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.acfenacon.com.br/reposito>

rio/dpc/AC-Instituto-Fenacon-RFB/DPC_AC_IFenac
on_RFB.pdf

Enviado: 23/09/2025 17:21:02

Visualizado: 23/09/2025 17:24:07

Assinado: 23/09/2025 17:24:51

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/02/2021 17:40:48

ID: 9db267f7-7629-486e-b5b4-863635c7c5a3

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Luisa Stutz l.stutz@plaenge.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 26/06/2025 12:06:17 ID: 8d5e0622-e059-4d8d-9235-5eaf5d0c9f24	Copiado	Enviado: 23/09/2025 17:21:02
Marcia Cristina m.cristina@plaenge.com.br Secretaria Executiva Plaenge Empreendimento Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 23/09/2025 17:21:02
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/09/2025 17:21:02
Entrega certificada	Segurança verificada	23/09/2025 17:24:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/09/2025 17:24:51
Concluído	Segurança verificada	23/09/2025 17:30:47
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Plaenge Empreendimentos Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Plaenge Empreendimentos Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: j.rosa@plaenge.com.br

To advise Plaenge Empreendimentos Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at j.rosa@plaenge.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Plaenge Empreendimentos Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to j.rosa@plaenge.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Plaenge Empreendimentos Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to j.rosa@plaenge.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Plaenge Empreendimentos Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Plaenge Empreendimentos Ltda during the course of your relationship with Plaenge Empreendimentos Ltda.



ANEXO D Estatuto Social da Securitizadora



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA****CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09****NIRE: 35.300.492.307****ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.**

DATA, HORA E LOCAL: aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

PRESEÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

AUDITORES INDEPENDENTES: dispensada a presença dos auditores independentes.

ORDEM DO DIA: (i) a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; (ii) no Estatuto Social da Companhia: (a) alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e (b) alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e (iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

(i) aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

(ii) no Estatuto Social da Companhia:

(a) alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

"Artigo 3

A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."

(b) alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

"Artigo 9

Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: (i) nos casos legais; (ii) sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e (iii) para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,

e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."

(iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigor de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

ACIONISTAS PRESENTES: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessoa.

A presente ata é cópia autêntica da que foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

MESA:

DocuSigned by
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO.26
CPF: 20856418555
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP
AFEF9C5CCD204FCBADM5TC079184280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by
Victoria de Sá
Assinado por VICTORIA DE SA
CPF: 58778192880
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP
E0CF56BBA53B4354A2C28B87BC30A2F

Victoria de Sá
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

DocuSigned by
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO.26
CPF: 20856418555
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP
AFEF9C5CCD204FCBADM5TC079184280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by
Martha de Sá
Assinado por MARTHA DE SA PESSOA 31887345880
CPF: 31887345880
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP
DB1641115C8110011F38DE

Martha de Sá Pessoa
Acionista

DocuSigned by
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO.26
CPF: 20856418555
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:10:48 PST
ICP
AFEF9C5CCD204FCBADM5TC079184280

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista



ANEXO I

"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Capítulo I

Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

Artigo 1

A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2

A Companhia tem por objeto:

- (i)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;
- (ii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;
- (iii)** a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- (vi)** a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e
- (vii)** a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;
- (viii)** a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico; e
- (ix)** a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Artigo 3

A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 4

O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II Capital Social e Ações

Artigo 5

O Capital social da Companhia é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Quarto: As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

Artigo 6

A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

Artigo 7

Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Capítulo III Assembleia Geral

201120

Artigo 8

A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9

A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

Artigo 10

Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

Parágrafo Único: Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11

A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 12

Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

Parágrafo único: Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

Capítulo IV Administração

Artigo 13

A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

Artigo 14

O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

Artigo 15

O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por 03 (três) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

Artigo 16

Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Artigo 17

Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 18

O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

Parágrafo Segundo: Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

Parágrafo Quarto: Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

Artigo 19

O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

- (i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;
- (ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;
- (iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;
- (iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;
- (v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

- (vi) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;
- (vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia;
- (ix) escolher e destituir os auditores independentes; e
- (x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

Artigo 20

As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

Artigo 21

A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

Parágrafo Primeiro: Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

- (a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
- (b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
- (c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
- (d) substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e
- (e) prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Segundo: Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

- (a) substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;
- (b) cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

- (c) cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- (d) atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e
- (e) cumprimento as demais normas aplicáveis à atividade de distribuição.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Diretor de Controles Internos a implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

Parágrafo Quarto: Compete aos demais Diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Controles Internos, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 22

Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vacância do cargo de Diretor de Securitização ou Diretor de Distribuição, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o Diretor presente cumulará esta função.

Parágrafo Segundo: As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

Artigo 23

Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24

As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor de Securitização, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 25

Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá imediatamente designar o substituto ou sucessor.

Artigo 26

A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; (iii) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

Artigo 27

A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro: A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

Parágrafo Segundo: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro: Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

Parágrafo Quarto: As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

Parágrafo Quinto: Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

Parágrafo Sexto: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

Capítulo V Conselho Fiscal

Artigo 28

O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

Artigo 29

O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Artigo 30

As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Capítulo VI Exercício Social, Demonstrações Financeiras

Artigo 31

O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 32

No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

- (i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e
- (ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Artigo 33

A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Único: Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 34

A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único: A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

Capítulo VII Liquidação

2023
21 11 23

Artigo 35

A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo VIII

Foro

Artigo 36

Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO E Estatuto Social da Devedora



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EPG PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ/MF – 02.898.846/0001-16
NIRE - 41300017832
ATA DA ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 11 DE
DEZEMBRO DE 2.019

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 11 de dezembro de 2.019, às 11:00 (onze horas), em sua sede social à Avenida Tiradentes, nº 1.000, sala 01, Jardim Shangri-lá A, em Londrina, Estado do Paraná, CEP 86.070-545; 2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Constatada a presença da totalidade dos acionistas, conforme assinaturas lançadas na página nº 17, do "Livro de Registro de Presença de Acionistas" nº 01, sendo dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos da faculdade contida no parágrafo 4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404/76; 3. MESA DOS TRABALHOS: ÉZARO MEDINA FABIAN - Presidente; CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES - Secretário; 4. ORDEM DO DIA: Em Assembleia Geral EXTRAORDINÁRIA – a) Deliberar sobre a distribuição de dividendos intercalares mediante utilização de saldo de lucros acumulados; e, b) Alteração de redação de artigos do Estatuto Social; 6. DELIBERAÇÕES: 1º) Foi apresentada pelo Sr. Presidente a proposta de distribuição de dividendos intercalares nos termos do parágrafo 2º, do artigo 204, da Lei nº 6.404/76, no montante de R\$ 4.850.000,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), mediante a utilização de parte do saldo da conta de lucros acumulados no período findo em 31 de dezembro de 2.018, conforme registrado e verificado no balanço patrimonial da Companhia da mesma data. Após detida análise da proposta apresentada, a mesma foi aprovada por unanimidade e sem ressalvas pelos acionistas presentes; b) Na sequência dos trabalhos, o Sr. Presidente esclareceu aos presentes que os acionistas majoritários assinaram um Acordo de Acionista o qual será arquivado na sede da Companhia. Assim, faz-se necessário alterar as redações dos artigos nºs 10, 12, 16, 17, 18, 19, 22 e 34, do Estatuto Social, cuja proposta das novas redações foram apresentadas a todos presentes. Após detida análise pelos presentes, a proposta de alteração das novas redações dos artigos mencionados anteriormente foram aprovados por unanimidade, os quais passam a ter as redações conforme transcrito a seguir:

"Artigo 10. O acionista que desejar vender suas ações deverá notificar por escrito a Companhia e os demais acionistas, discriminando a quantidade, para que exerçam, cedam, ou renunciem ao direito de preferência, que lhes é assegurado na proporção das ações que possuem, observadas as condições que seguem abaixo explicitadas.

Parágrafo Primeiro. A negociação pela Companhia com suas próprias ações somente será admitida nas hipóteses previstas em Lei;

Parágrafo Segundo. O direito de preferência deverá ser exercido nos seguintes prazos:

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

a) Dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, ou em maior prazo, a critério do alienante, quando se tratar de venda de ações que correspondam até 1% (um por cento) do capital social;

b) Dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de recebimento da notificação, ou em maior prazo, a critério do alienante, quando se tratar de venda de ações que correspondam a mais de 1% (um por cento) do capital social;

Parágrafo Terceiro. Decorridos os prazos acima estabelecidos sem que seja exercido o direito de preferência, as ações poderão ser livremente alienadas;

Parágrafo Quarto. Quando da venda e compra de ações pela Companhia ou entre acionistas deverão ser observadas as seguintes regras referentes ao momento, preço e condições de pagamento:

a) As ações somente poderão ser negociadas após a realização da Assembleia Geral Ordinária que aprovar o balanço patrimonial;

b) O preço de cada uma das ações não poderá ser superior ao seu valor patrimonial, aprovado pela Assembleia Geral;

c) Em se tratando de venda, dentro de um único exercício social, de ações de titularidade de um mesmo acionista que correspondam até 1,0% (um por cento) do capital social, o pagamento do respectivo preço será efetuado à vista;

d) Em se tratando de venda, dentro de um mesmo exercício social, de ações de titularidade de um mesmo acionista que correspondam a mais de 1,0% (um por cento) do capital social, o pagamento do preço do que sobejar ao limite fixado na letra "c", supra, será efetuado pelo adquirente em 05 (cinco) parcelas anuais, sucessivas, no valor correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) das ações negociadas e suas respectivas bonificações, se houver, ao preço do valor de cada ação fixado na Assembleia Geral do ano em que ocorrer o pagamento da(s) parcela(s), vencendo-se a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que for firmado o instrumento de compra e venda de ações, ressalvando-se que fica assegurado ao adquirente o direito de antecipar o pagamento das parcelas;

Parágrafo Quinto. Na hipótese prevista na alínea "d" do Parágrafo Quarto, as ações serão transferidas na quantidade

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

correspondente ao pagamento que for efetuado, remanescendo ao acionista alienante os direitos inerentes às ações não transferidas;

Parágrafo Sexto. Em caso de aumento de capital, para o exercício do direito de preferência na subscrição de ações proporcionalmente às que possuem, será observado que:

a) no caso da alínea "d" do Parágrafo Quarto, o direito de preferência para a subscrição do aumento do capital será do acionista alienante em relação às ações não transferidas até a data da Assembleia Geral que deliberar a emissão de novas ações; e,

b) que, se não exercido pelo acionista alienante, o direito de preferência passará para o adquirente das ações."

"Artigo 12. A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito a voto; em segunda convocação, com qualquer número, ressalvadas as exceções previstas em Lei.

Parágrafo Único. É necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria absoluta de votos representativos do capital social da Companhia, em primeira convocação e por qualquer número em segunda:

- I. Reforma do estatuto social;*
- II. Dissolução e/ou liquidação;*
- III. Reorganizações societárias envolvendo a Companhia, incluindo operações de transformação, incorporação, incorporação de ações, cisão e fusão;*
- IV. Eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração da Companhia;*
- V. Aprovação das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;*
- VI. Deliberação pela distribuição dos dividendos, e*

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

VII. Autorizar os Administradores confessar falência e/ou requerer a recuperação judicial da Companhia.”

“Artigo 16. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, os quais terão as seguintes composições:

- a) O Conselho de Administração será composto de 6 (seis) a 9 (nove) membros titulares, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.*
- b) Um membro do Conselho de Administração será eleito como Presidente do Conselho de Administração, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.*
- c) A Diretoria será composta por até 4 (quatro) Diretores, a serem eleitos pelo Conselho de Administração, para mandatos de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.”*

“Artigo 17. Os membros do Conselho de Administração, serão eleitos com a composição referida na letra “a” e “b” do artigo anterior, pela Assembleia Geral e terão seus mandatos fixados pelo prazo de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. Um membro do Conselho de Administração será eleito como Presidente do Conselho de Administração e terá seu mandato fixado pelo prazo (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração tomarão posse assinando individualmente o respectivo termo no livro de Atas de Reuniões desse mesmo órgão.

Parágrafo Terceiro. Terminado o mandato dos Conselheiros, estes permanecerão no exercício de seus cargos, até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Quarto. O Conselho de Administração reunir-se-á mediante convocação individual de qualquer um de seus membros, por escrito e sob protocolo com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, podendo deliberar com a presença mínima de 2 (dois) membros.

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Parágrafo Quinto. Cada membro do Conselho de Administração terá direito a 01 (um) voto nas deliberações sobre as matérias de competência do Conselho de Administração e, em caso de empate, o presidente do Conselho de Administração terá o voto de desempate.

Parágrafo Sexto. Os membros do Conselho de Administração ficam dispensados de prestar garantia pelo exercício de seus cargos.

Parágrafo Sétimo. A destituição de qualquer membro do Conselho de Administração, importará na destituição dos demais membros, procedendo-se à nova eleição que deverá concluída no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data da destituição do membro do Conselho de Administração.

Parágrafo Oitavo. Em caso de impossibilidade temporária, os membros do Conselho de Administração poderão se fazer representar por procurador, devidamente habilitado, desde que munido de procuração válida, constituída há menos de 6 (seis) meses e com poderes específicos. A outorga da procuração deverá observar as restrições legais aplicáveis, não sendo admitida a constituição de procurador que tenha interesse conflitante com a."

"Artigo 18. Compete ao Conselho de Administração:

a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, definindo sua missão, objetivos e diretrizes, bem como aprovar o plano estratégico, os respectivos planos plurianuais e programas anuais de dispêndios e investimentos, acompanhando suas implementações;

b) aprovar a política de gestão de riscos e acompanhar sua implementação;

c) aprovar o Código de Ética da Companhia e o Regimento Interno do próprio Conselho de Administração;

d) convocar a Assembleia Geral de acionistas nos casos previstos em Lei e sempre que julgar conveniente, devendo, para tanto, providenciar a publicação do edital de convocação, de acordo com as regras estabelecidas no Estatuto Social;



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

e) aprovar a distribuição da remuneração global dos administradores, conforme aprovada em Assembleia Geral Ordinária, entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

f) eleger os Diretores e fixar-lhes as atribuições, podendo destituir cada um dos Diretores individual ou conjuntamente.

g) examinar a qualquer tempo, os livros, documentos e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e sobre quaisquer outros atos, obtendo cópia sempre que assim achar necessário;

h) supervisionar o relacionamento entre os executivos e as demais partes interessadas;

i) escolher e destituir auditores independentes;

j) determinar a contratação de especialistas e peritos para melhor instruírem as matérias sujeitas à sua deliberação;

k) manifestar-se sobre o relatório da diretoria referente as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício;

l) propor aumento de capital à Assembleia Geral, observando as disposições estatutárias;

m) aprovar, periodicamente, uma Política de Alçadas para o Conselho de Administração e para a Diretoria contendo as alçadas para aprovação de determinadas matérias, incluindo-se mas não se limitando à: prestação de avais, fianças, garantias bancárias ou garantias de qualquer natureza; aquisições. Investimentos, alienação ou oneração de imóveis, incluindo terrenos e lotes; alienação ou oneração de bens; celebração de atos e contrato, dentro outros;

n) prestar avais, fianças ou garantias de qualquer natureza em operações com empresas subsidiárias, coligadas, consorciadas ou controladas, firmado por 2 (dois) Conselheiros no próprio instrumento contratual;

o) deliberar sobre a constituição, dissolução, transformação, incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão ou qualquer forma de reestruturação societária das Afiliadas;



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

p) autorizar a abertura, alteração ou extinção de filiais, agências, sucursais, escritórios, terminais e depósitos de qualquer natureza, no território brasileiro ou no exterior;

q) designar os representantes da Companhia às Assembleias Gerais e reuniões de sócios das Afiliadas, e orientar, nas matérias entendidas pelo Conselho de Administração, como mais importantes, conforme relação que deverá constar da Política de Alçadas para o Conselho de Administração e para a Diretoria, os votos a serem por eles proferidos nestes eventos societários;

r) aprovar a estrutura organizacional e suas respectivas normas até o nível gerencial, bem como a designação de seus titulares;

s) decidir sobre os casos omissos nos Estatutos;

t) aprovar a entrada de Novos Negócios e/ou expansão dos atuais negócios para regiões em ou países em que a Companhia e suas Afiliadas ainda não atuem;

u) aprovar transações com Partes Relacionadas, independentemente do valor envolvido;

v) aprovar a aquisição ou alienação de participações societárias, celebração de joint ventures e acordo de sócio e/ou acionistas; e

w) aprovar periodicamente ou mediante solicitação de qualquer Acionista da Companhia a Política de Exceção à Concorrência e Aliciamento.

x) constituir Conselho de Administração, Comitês de Apoio, Comitê de Auditoria, Comitê de Recursos Humanos e Remuneração, Comitê Financeiro, Comitê de Desenvolvimento e Inovação e/ou outros Comitês que o Conselho de Administração julgar necessário, bem como atribuir sua composição, funcionamento e suas atribuições de cada Comitê."

Artigo 19. Cada membro do Conselho de Administração perceberá mensalmente a título de pró-labore, o limite máximo de isenção previsto na legislação do Imposto de Renda da tabela progressiva, multiplicado por 15 (quinze).



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

“Artigo 22. Compete à Diretoria:

- a) *gerir com amplos poderes os negócios da Companhia;*
- b) *praticar todos os atos e celebrar todos os contratos que se relacionarem com a Companhia;*
- c) *dar e receber quitação, firmar compromissos, desistir, transigir, em todos os atos que digam respeito à Companhia;*
- d) *prestar avais fianças e garantias bancárias em favor da e das empresas consorciadas e/ou Afiliadas;*
- e) *criar ou extinguir filiais, sucursais, agências, representações, estabelecimentos ou escritórios de qualquer natureza;*
- f) *subscrever capital em outras companhias, sociedades ou empresas;*
- g) *representar a Companhia perante bancos e instituições financeiras, podendo obter financiamentos, assinar contratos, compromissos, projetos, quitações, quaisquer outros papéis, além das providências que se tornarem necessárias, inclusive em operações com empresas subsidiárias, coligadas, consorciadas ou controladas, firmado por 2 (dois) Diretores no próprio instrumento contratual;*
- h) *nomear procuradores em nome da Companhia devendo ser especificado os fins do mandato, cujo prazo será limitado a 2 (dois) anos, renovável, desde que não ultrapasse ao prazo de mandato dos Diretores outorgantes, sempre em número de 2 (dois), com exceção das procurações com fins judiciais;*
- i) *aprovar aquisições e investimentos em imóveis, incluindo terrenos e lotes, alienar ou onerar bens imóveis.*

Parágrafo único. A representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, poderá ser desempenhada por 2 (dois) Diretores, por qualquer Diretor em conjunto com um procurador da Companhia ou por 2 (dois) procuradores da Companhia com poderes especiais.”

“Artigo 34. Do lucro líquido apurado, em cada exercício social, caberá a Assembleia Geral a deliberação de distribuição de lucros aos acionistas, na proporção das ações que os mesmos possuem.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá deliberar, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, pela distribuição de dividendo inferior ao limite estabelecido neste artigo, ou pela retenção de todo lucro, conforme disposto no parágrafo 4º do Art. 202 da Lei 6.404/76, bem como distribuição de dividendos adicionais intercalares desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo. O pagamento de dividendos poderá ser feito em parcelas, a critério da Assembleia Geral, mas sempre dentro do exercício social;

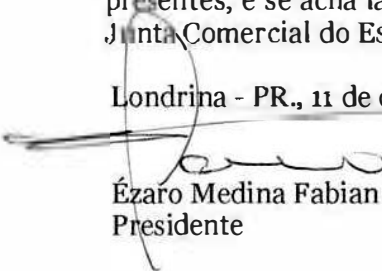
Parágrafo Terceiro. Os dividendos poderão ser depositados pela Diretoria, em conta bancária de sua escolha, mediante aviso aos acionistas, publicado na imprensa;

Parágrafo Quarto. Os dividendos não reclamados após o decurso do prazo de 3 (três) anos, da data que tenha sido postos à disposição dos acionistas, prescreverão em favor da Companhia;

Parágrafo Quinto. A Companhia fará a distribuição de lucro no percentual equivalente a 10% (dez por cento) do lucro líquido apurado no exercício, após a constituição da reserva legal, seja na forma de juros sobre o capital ou pagamento de dividendos."

Em ato contínuo, esclareceu o Sr Presidente que a nova redação do Estatuto Social está no "anexo I" que juntamente com a presente Ata de Assembleia Extraordinária será levado a Registro na MMª Junta Comercial do Estado do Paraná. c) O Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso. Reinando silêncio entre os presentes, foi esclarecido que em todas as deliberações tomadas, abstiveram-se de votar os legalmente impedidos. Suspendeu os trabalhos da Assembleia, para que se lavrasse a presente Ata, a qual lida e discutida foi aprovada por unanimidade, sendo assinada por todos acionistas presentes, e se acha lavrada no livro nº 01, de Atas de Assembleias Gerais, Registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 2428-7 em 10 de fevereiro de 2.000.

Londrina - PR., 11 de dezembro de 2.019..


Ézaro Medina Fabian
Presidente


Carlos Roberto S. Melquiades
Secretário.

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

“ANEXO I”

(à ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária Realizadas em 11 de dezembro de 2019).

EPG PARTICIPAÇÕES S/A.
NIRE 41300017832
CNPJ 02.898.846/0001-16

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, ESTABELECIMENTOS, OBJETO
SOCIAL E DA DURAÇÃO

DENOMINAÇÃO

Artigo 1º. Sob a denominação de EPG PARTICIPAÇÕES S/A (“Companhia”), fica constituída uma sociedade anônima por ações de capital fechado, brasileira, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe são pertinentes.

SEDE

Artigo 2º. A Companhia terá sua sede e foro na cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná, à Avenida Tiradentes, nº 1.000, sala 01, Jardim Shangri-lá A, CEP 86.070-545.

ESTABELECIMENTOS

Artigo 3º. A critério do Conselho de Administração, a Companhia poderá instalar, manter e extinguir filiais, agências, sucursais, escritórios, terminais, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos necessários ao desempenho das atividades consubstanciadas no objeto social, em qualquer parte do território nacional ou no exterior, respeitadas as prescrições e exigências legais pertinentes, mediante autorização desse órgão à Diretoria para as providências cabíveis, fazendo-se, inclusive, os respectivos destaques da parte do capital social que se afigurem necessários.

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

OBJETO SOCIAL

Artigo 4º. A Companhia tem por objeto social a participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária.

Parágrafo Único. A Companhia poderá participar de outros empreendimentos, inclusive, como sócia, quotista, ou acionista de outras empresas ou sociedades, mesmo que de outros setores econômicos, mediante aplicação de recursos próprios ou de incentivos fiscais.

DURAÇÃO

Artigo 5º. O prazo de duração da é indeterminado.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

CAPITAL SOCIAL

Artigo 6º. O capital social totalmente integralizado é de R\$ 840.000.000,00 (oitocentos e quarenta milhões de reais), representado por 840.000.000 (oitocentos e quarenta milhões) de ações ordinárias nominativas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

AÇÕES

Artigo 7º. Todas as ações representativas do capital social têm o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo na sua totalidade ordinárias nominativas, sendo que cada ação ordinária nominativa, confere ao seu possuidor o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Artigo 8º. Poderão ser emitidos títulos múltiplos ou cautelares representativas de ações contendo todos os requisitos legalmente exigidos, além da assinatura de dois Diretores.

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Artigo 9º. É limitado para cada acionista o direito de possuir até 50% (cinquenta por cento) da totalidade das ações da Companhia com direito a voto.

Artigo 10. O acionista que desejar vender suas ações deverá notificar por escrito a Companhia e os demais acionistas, discriminando a quantidade, para que exerçam, cedam, ou renunciem ao direito de preferência, que lhes é assegurado na proporção das ações que possuem, observadas as condições que seguem abaixo explicitadas.

Parágrafo Primeiro. A negociação pela Companhia com suas próprias ações somente será admitida nas hipóteses previstas em Lei;

Parágrafo Segundo. O direito de preferência deverá ser exercido nos seguintes prazos:

- a) Dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, ou em maior prazo, a critério do alienante, quando se tratar de venda de ações que correspondam até 1% (um por cento) do capital social;
- b) Dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de recebimento da notificação, ou em maior prazo, a critério do alienante, quando se tratar de venda de ações que correspondam a mais de 1% (um por cento) do capital social;

Parágrafo Terceiro. Decorridos os prazos acima estabelecidos sem que seja exercido o direito de preferência, as ações poderão ser livremente alienadas;

Parágrafo Quarto. Quando da venda e compra de ações pela Companhia ou entre acionistas deverão ser observadas as seguintes regras referentes ao momento, preço e condições de pagamento:

- a) As ações somente poderão ser negociadas após a realização da Assembleia Geral Ordinária que aprovar o balanço patrimonial;
- b) O preço de cada uma das ações não poderá ser superior ao seu valor patrimonial, aprovado pela Assembleia Geral;
- c) Em se tratando de venda, dentro de um único exercício social, de ações de titularidade de um mesmo acionista que correspondam até 1,0% (um por cento) do capital social, o pagamento do respectivo preço será efetuado à vista;
- d) Em se tratando de venda, dentro de um mesmo exercício social, de ações de titularidade de um mesmo acionista que correspondam a mais de 1,0% (um por

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

cento) do capital social, o pagamento do preço do que sobejar ao limite fixado na letra "c", supra, será efetuado pelo adquirente em 05 (cinco) parcelas anuais, sucessivas, no valor correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) das ações negociadas e suas respectivas bonificações, se houver, ao preço do valor de cada ação fixado na Assembleia Geral do ano em que ocorrer o pagamento da(s) parcela(s), vencendo-se a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que for firmado o instrumento de compra e venda de ações, ressalvando-se que fica assegurado ao adquirente o direito de antecipar o pagamento das parcelas;

Parágrafo Quinto. Na hipótese prevista na alínea "d" do Parágrafo Quarto, as ações serão transferidas na quantidade correspondente ao pagamento que for efetuado, remanescendo ao acionista alienante os direitos inerentes às ações não transferidas;

Parágrafo Sexto. Em caso de aumento de capital, para o exercício do direito de preferência na subscrição de ações proporcionalmente às que possuem, será observado que:

- a) no caso da alínea "d" do Parágrafo Quarto, o direito de preferência para a subscrição do aumento do capital será do acionista alienante em relação às ações não transferidas até a data da Assembleia Geral que deliberar a emissão de novas ações; e,
- b) que, se não exercido pelo acionista alienante, o direito de preferência passará para o adquirente das ações."

CAPÍTULO III

ASSEMBLEIAS GERAIS

CONVOCAÇÃO

Artigo 11. As Assembleias Gerais poderão ser convocadas:

- a) por qualquer dos membros do Conselho de Administração;
- b) por qualquer dos Diretores;
- c) pelo Conselho Fiscal, se em funcionamento, nos casos previstos em Lei;



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

- d) por acionista ou grupo de acionistas, que representem 5% (cinco por cento) do capital social, observadas as exigências e condições legalmente impostas.

Parágrafo Primeiro. A convocação da Assembleia Geral Ordinária é de iniciativa do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo. A convocação da Assembleia Geral será feita através de anúncios publicados pela imprensa, conforme determina a lei, deles constando a ordem do dia, e o dia, hora e local da reunião.

Parágrafo Terceiro. O comparecimento de acionista, por convocação direta, que representem a totalidade do capital social com direito a voto, tornará regular a Assembleia e válidas suas deliberações.

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 12. A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito a voto; em segunda convocação, com qualquer número, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Parágrafo Único. É necessária a aprovação de acionistas que representem a maioria absoluta de votos representativos do capital social da Companhia, em primeira convocação e por qualquer número em segunda:

- I. Reforma do estatuto social;
- II. Dissolução e/ou liquidação;
- III. Reorganizações societárias envolvendo a Companhia, incluindo operações de transformação, incorporação, incorporação de ações, cisão e fusão;
- IV. Eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração da Companhia;
- V. Aprovação das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- VI. Deliberação pela distribuição dos dividendos, e
- VII. Autorizar os Administradores confessar falência e/ou requerer a recuperação judicial da Companhia.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Artigo 13. A Assembleia Geral será instalada por um dos membros do Conselho de Administração, o qual passará a direção dos trabalhos a uma mesa, que será composta de um presidente eleito pelos acionistas presentes, o qual escolherá o seu secretário.

Parágrafo Único. O Presidente da mesa poderá escalar assessores do quadro da própria Companhia, ou especialmente contratados para proceder a exposição de planos ou relatórios e esclarecer dúvidas colocadas em plenário.

Artigo 14. As deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, salvo as matérias elencadas no Parágrafo único do artigo 12 supra, bem como ainda as exceções previstas em Lei.

Artigo 15. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, dentro do primeiro quadrimestre subsequente ao encerramento do exercício social e, extraordinariamente sempre que os interesses sociais o exigirem, podendo se realizar, inclusive, concomitantemente com a Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO

COMPOSIÇÃO

Artigo 16. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, os quais terão as seguintes composições:

- a) O Conselho de Administração será composto de 6 (seis) a 9 (nove) membros titulares, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.
- b) Um membro do Conselho de Administração será eleito como Presidente do Conselho de Administração cujo mandato com prazo de mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.
- c) A Diretoria será composta por até 4 (quatro) Diretores, a serem eleitos pelo Conselho de Administração, com prazo de mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ELEIÇÃO E MANDATO

Artigo 17. Os membros do Conselho de Administração, serão eleitos com a composição referida na letra "a" e "b" do artigo anterior, pela Assembleia Geral e terão seus mandatos fixados pelo prazo de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. Um membro do Conselho de Administração será eleito como Presidente do Conselho de Administração e terá seu mandato fixado pelo prazo de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. Os membros do Conselho de Administração tomarão posse assinando individualmente o respectivo termo no livro de Atas de Reuniões desse mesmo órgão.

Parágrafo Terceiro. Terminado o mandato dos Conselheiros, estes permanecerão no exercício de seus cargos, até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Quarto. O Conselho de Administração reunir-se-á mediante convocação individual de qualquer um de seus membros, por escrito e sob protocolo com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, podendo deliberar com a presença mínima de 2 (dois) membros.

Parágrafo Quinto. Cada membro do Conselho de Administração terá direito a 01 (um) voto nas deliberações sobre as matérias de competência do Conselho de Administração e, em caso de empate, o presidente do Conselho de Administração terá o voto de desempate.

Parágrafo Sexto. Os membros do Conselho de Administração ficam dispensados de prestar garantia pelo exercício de seus cargos.

Parágrafo Sétimo. A destituição de qualquer membro do Conselho de Administração, importará na destituição dos demais membros, procedendo-se à nova eleição que deverá concluída no prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir da data da destituição do membro do Conselho de Administração.

Parágrafo Oitavo. Em caso de impossibilidade temporária, os membros do Conselho de Administração poderão se fazer representar por procurador, devidamente habilitado, desde que munido de procuração válida, constituída há menos de 6 (seis) meses e com poderes específicos. A outorga da procuração deverá observar as restrições

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

legais aplicáveis, não sendo admitida a constituição de procurador que tenha interesse conflitante com a Companhia.

COMPETÊNCIA

Artigo 18. Compete ao Conselho de Administração:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, definindo sua missão, objetivos e diretrizes, bem como aprovar o plano estratégico, os respectivos planos plurianuais e programas anuais de dispêndios e investimentos, acompanhando suas implementações;
- b) aprovar a política de gestão de riscos e acompanhar sua implementação;
- c) aprovar o Código de Ética da Companhia e o Regimento Interno do próprio Conselho de Administração;
- d) convocar a Assembleia Geral de acionistas nos casos previstos em Lei e sempre que julgar conveniente, devendo, para tanto, providenciar a publicação do edital de convocação, de acordo com as regras estabelecidas no Estatuto Social;
- e) aprovar a distribuição da remuneração global dos administradores, conforme aprovada em Assembleia Geral Ordinária, entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- f) eleger os Diretores e fixar-lhes as atribuições, podendo destituir cada um dos Diretores individual ou conjuntamente;
- g) examinar a qualquer tempo, os livros, documentos e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e sobre quaisquer outros atos, obtendo cópia sempre que assim achar necessário;
- h) supervisionar o relacionamento entre os executivos e as demais partes interessadas;
- i) escolher e destituir auditores independentes;
- j) determinar a contratação de especialistas e peritos para melhor instruírem as matérias sujeitas à sua deliberação;
- k) manifestar-se sobre o relatório da diretoria referente as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício;



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

- l) propor aumento de capital à Assembleia Geral, observando as disposições estatutárias;
- m) aprovar, periodicamente, uma Política de Alçadas para o Conselho de Administração e para a Diretoria contendo as alçadas para aprovação de determinadas matérias, incluindo-se mas não se limitando à: prestação de avais, fianças, garantias bancárias ou garantias de qualquer natureza; aquisições. Investimentos, alienação ou oneração de imóveis, incluindo terrenos e lotes; alienação ou oneração de bens; celebração de atos e contrato, dentro outros;
- n) prestar avais, fianças ou garantias de qualquer natureza em operações com empresas subsidiárias, coligadas, consorciadas ou controladas, firmado por 2 (dois) Conselheiros no próprio instrumento contratual;
- o) deliberar sobre a constituição, dissolução, transformação, incorporação, incorporação de ações, fusão, cisão ou qualquer forma de reestruturação societária das Afiliadas;
- p) autorizar a abertura, alteração ou extinção de filiais, agências, sucursais, escritórios, terminais e depósitos de qualquer natureza, no território brasileiro ou no exterior;
- q) designar os representantes da Companhia às Assembleias Gerais e reuniões de sócios das Afiliadas, e orientar, nas matérias entendidas pelo Conselho de Administração, como mais importantes, conforme relação que deverá constar da Política de Alçadas para o Conselho de Administração e para a Diretoria, os votos a serem por eles proferidos nestes eventos societários;
- r) aprovar a estrutura organizacional e suas respectivas normas até o nível gerencial, bem como a designação de seus titulares;
- s) decidir sobre os casos omissos nos Estatutos;
- t) aprovar a entrada de Novos Negócios e/ou expansão dos atuais negócios para regiões em ou países em que a Companhia e suas Afiliadas ainda não atuem;
- u) aprovar transações com Partes Relacionadas, independentemente do valor envolvido;
- v) aprovar a aquisição ou alienação de participações societárias, celebração de *joint ventures* e acordo de sócio e/ou acionistas;
- w) aprovar periodicamente ou mediante solicitação de qualquer Acionista da Companhia a Política de Exceção à Concorrência e Aliciamento.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

- x) constituir Conselho de Administração, Comitês de Apoio, Comitê de Auditoria, Comitê de Recursos Humanos e Remuneração, Comitê Financeiro, Comitê de Desenvolvimento e Inovação e/ou outros Comitês que o Conselho de Administração julgar necessário, bem como atribuir sua composição, funcionamento e suas atribuições de cada Comitê.

REMUNERAÇÃO

Artigo 19. Cada membro do Conselho de Administração perceberá mensalmente a título de pró-labore, o limite máximo de isenção previsto na legislação do Imposto de Renda da tabela progressiva, multiplicado por 15 (quinze).

DIRETORIA

ELEIÇÃO E MANDATO

Artigo 20. Os diretores da Companhia serão eleitos pelo Conselho de Administração e farão seus mandatos por 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição atendido o parágrafo 1º do Artigo 143 da Lei nº 6.404, de 15/12/1976.

Parágrafo Primeiro. Terminando o mandato dos Diretores, estes permanecerão no exercício de seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo. Os Diretores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro de "Atas de Reunião do Conselho de Administração".

Parágrafo Terceiro. Os Diretores ficam dispensados de prestar garantia pelo exercício de seus cargos.

Parágrafo Quarto. No caso de vagar um dos cargos da Diretoria, as suas funções serão exercidas pelos demais diretores até a realização, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, de reunião do Conselho de Administração que deliberará sobre o preenchimento do cargo. O Diretor eleito pelo Conselho de Administração em substituição permanecerá no cargo pelo tempo restante ao mandato do substituído.

Parágrafo Quinto. Nos casos de impedimento ou ausências temporárias de algum Diretor, substituir-se-ão eles entre si, na forma em que for deliberada em reunião da Diretoria.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Parágrafo Sexto. Cada Diretor responde, individualmente, perante a Companhia, pelos atos que praticar, contrários aos interesses sociais e solidariamente, com outro ou com os demais, quando o fizerem em razão de deliberação coletiva, ressalvando-se as circunstâncias legalmente previstas.

Parágrafo Sétimo. A Diretoria reunir-se-á na sede social quando os interesses sociais o reclamarem, por convocação individual de um de seus membros, só podendo deliberar com a presença de todos os Diretores.

COMPETÊNCIA

Artigo 21. Compete a cada um dos Diretores a prática dos atos determinados pelo Conselho de Administração em reunião, além das atribuições previstas em Lei ou outros dispositivos deste estatuto.

Artigo 22. Compete à Diretoria:

- a) gerir com amplos poderes os negócios da Companhia;
- b) praticar todos os atos e celebrar todos os contratos que se relacionarem com a Companhia;
- c) dar e receber quitação, firmar compromissos, desistir, transigir, em todos os atos que digam respeito à Companhia;
- d) prestar avais fianças e garantias bancárias em favor da Companhia e das empresas consorciadas e/ou Afiladas;
- e) criar ou extinguir filiais, sucursais, agências, representações, estabelecimentos ou escritórios de qualquer natureza;
- f) subscrever capital em outras companhias, sociedades ou empresas;
- g) representar a Companhia perante bancos e instituições financeiras, podendo obter financiamentos, assinar contratos, compromissos, projetos, quitações, quaisquer outros papéis, além das providências que se tornarem necessárias, inclusive em operações com empresas subsidiárias, coligadas, consorciadas ou controladas, firmado por 2 (dois) Diretores no próprio instrumento contratual;
- h) nomear procuradores em nome da Companhia devendo ser especificado os fins do mandato, cujo prazo será limitado a 2 (dois) anos, renovável, desde que não



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

ultrapasse ao prazo de mandato dos Diretores outorgantes, sempre em número de 2 (dois), com exceção das procurações com fins judiciais;

- i) aprovar aquisições e investimentos em imóveis, incluindo terrenos e lotes, alienar ou onerar bens imóveis.

Parágrafo único. A representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, poderá ser desempenhada por 2 (dois) Diretores, por qualquer Diretor em conjunto com um procurador da Companhia ou por 2 (dois) procuradores da Companhia com poderes especiais.

REPRESENTAÇÃO

Artigo 23. Os atos relacionados abaixo somente terão validade com as assinaturas de dois Diretores:

- a) alienação e oneração de bens ativados, ou de direitos a eles concernentes;
- b) procurações outorgadas pela Companhia;
- c) avais da Companhia;
- d) isentar ou excluir responsabilidade de terceiros para com a Companhia, através de ato formalizado em documento próprio;
- e) emissão ou endosso de cheques e de ordens de pagamento;
- f) requisição de talões de cheques.

Artigo 24. Atos que poderão ser praticados por um único Diretor isoladamente:

- a) celebrar contratos com clientes e fornecedores;
- b) proceder recebimentos de haveres da Companhia, através de recibos; firmar compromissos; contrair obrigações; assinar propostas e orçamentos; confessar dívidas; fazer acordos; transigir; renunciar; contratar e demitir funcionários;
- c) praticar aceites; assinar emissão e endosso de duplicatas;



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

- d) participar das decisões nas assembleias ou reuniões de acionistas, sócios ou administradores da Companhia de cujo capital a Companhia participe ou se proponha a participar;
- e) alienação e oneração de bens ativados ou de direito a eles concernentes, quando referidos bens e direitos estiverem localizados fora da jurisdição da Companhia;
- f) representar a Companhia ativa e passivamente em juízo ou fora dele em todas as atividades da Companhia quando fora da jurisdição do foro jurídico de sua sede.

REMUNERAÇÃO

Artigo 25. ●s Diretores eleitos terão seus honorários fixados, anualmente, pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 26. ● Conselho Fiscal funcionará, quando houver pedido ou proposta formulada em Assembleia Geral, que automaticamente elegerá os seus membros, sendo que os seus membros deverão ser na totalidade brasileiros, residentes no País, acionistas ou não, todos qualificados de acordo com as exigências legais.

COMPETÊNCIA

Artigo 27. Ao Conselho Fiscal compete as atribuições que lhe são conferidas por lei.

ELEIÇÃO, MANDATO E FUNCIONAMENTO

Artigo 28. ● Conselho Fiscal entrará em funcionamento mediante pedido de acionistas que representem no mínimo, 1/10 (um décimo) das ações, instalando-se pela Assembleia Geral que eleger seus membros e respectivos suplentes, cujos mandatos se expirarão na data da primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação.



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

REMUNERAÇÃO

Artigo 29. Os membros do Conselho Fiscal terão seus honorários fixados pela Assembleia Geral que os eleger obedecendo o limite mínimo determinado no artigo 162 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Único. Quando o membro efetivo do Conselho Fiscal estiver afastado de suas funções, os respectivos honorários serão atribuídos ao seu suplente que o estiver substituindo.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS,

RESERVAS, DIVIDENDOS E SALDO DO LUCRO

EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 30. O exercício social da Companhia compreende-se entre 1º (primeiro) de janeiro a 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 31. No encerramento de cada exercício social serão elaborados, com observância das disposições legais, as seguintes demonstrações financeiras:

- a) Balanço Patrimonial;
- b) Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados;
- c) Demonstração do Resultado do Exercício;
- d) Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido;
- e) Demonstração dos fluxos de caixa.

RESERVAS

CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A



LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Artigo 32. Do lucro líquido apurado, após as absorções de eventuais prejuízos, provisão para o Imposto de Renda, participações e reservas, será destacado 5% (cinco por cento) para Constituição da Reserva Legal, de que trata o artigo 193, da Lei nº 6.404/76, até que seu montante atinja 20% (vinte por cento) do capital social.

Artigo 33. A Assembleia Geral pode, depois de atendidas as determinações deste capítulo, criar outras reservas de lucros, para fins específicos ou não.

DIVIDENDOS

Artigo 34. Do lucro líquido apurado, em cada exercício social, caberá a Assembleia Geral a deliberação de distribuição de lucros aos acionistas, na proporção das ações que os mesmos possuírem.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá deliberar, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, pela distribuição de dividendo inferior ao limite estabelecido neste artigo, ou pela retenção de todo lucro, conforme disposto no parágrafo 4º do Art. 202 da Lei 6.404/76, bem como distribuição de dividendos adicionais intercalares desde que aprovado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo. O pagamento de dividendos poderá ser feito em parcelas, a critério da Assembleia Geral, mas sempre dentro do exercício social;

Parágrafo Terceiro. Os dividendos poderão ser depositados pela Diretoria, em conta bancária de sua escolha, mediante aviso aos acionistas, publicado na imprensa;

Parágrafo Quarto. Os dividendos não reclamados após o decurso do prazo de 3 (três) anos, da data que tenha sido postos à disposição dos acionistas, prescreverão em favor da Companhia;

Parágrafo Quinto. A Companhia fará a distribuição de lucro no percentual equivalente a 10% (dez por cento) do lucro líquido apurado no exercício, após a constituição da reserva legal, seja na forma de juros sobre o capital ou pagamento de dividendos.

SALDO DO LUCRO

Artigo 35. Depois de deduzidas as importâncias disciplinadas neste capítulo, se restar saldo positivo de lucros do exercício findo ou dos lucros acumulados, a



CERTIFICO O REGISTRO EM 07/01/2020 17:59 SOB Nº 20197939619.
PROTOCOLO: 197939619 DE 20/12/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
12000043583. NIRE: 41300017832.
EPG PARTICIPAÇÕES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 07/01/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

Assembleia Geral Ordinária poderá deliberar sobre a distribuição de gratificações, aos empregados e aos Diretores, quanto a estes, observando os limites legais. O saldo não utilizado poderá ser mantido como lucros suspensos, ou finalmente, incorporado ao capital.

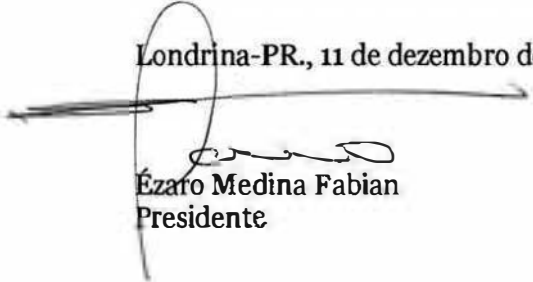
CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 36. A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e escolher o liquidante, sendo que o Conselho Fiscal deverá funcionar nesse período de Liquidação.

Artigo 37. Os casos omissos no presente estatuto serão regidos pela legislação vigente.

Londrina-PR., 11 de dezembro de 2.019.



Ézaro Medina Fabian
Presidente



Carlos Roberto da Silva Melquiades
Secretário

EPG PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ/MF – 02.898.846/0001-16
NIRE 41300017832

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADAS CUMULATIVAMENTE EM 31 DE MARÇO DE 2.022.

1. DATA, HORA E LOCAL: 31 de março de 2.022, às 11:00 horas, em sua sede social à Avenida Tiradentes, nº 1.000, sala 01, em Londrina, Estado do Paraná, CEP 86.070-545; 2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Constatada a presença da totalidade dos acionistas, conforme assinaturas lançadas na página nº 19V do "Livro de Registro de Presença de Acionistas" nº 01, sendo dispensada a publicação de Editais de Convocação, nos termos da faculdade contida no parágrafo 4º, do art. 124, da Lei 6.404/76; 3. MESA DOS TRABALHOS: Ézaro Medina Fabian - Presidente; Carlos Roberto da Silva Melquiades - Secretário; 4. PUBLICAÇÕES: Os documentos enumerados nos itens I, II e III do artigo 133 da Lei 6.404/76, foram publicados no jornal "Folha de Londrina" de Londrina, Estado do Paraná, edição de 22 de março de 2.022, páginas nº 20, seção classificados, no "Diário Oficial do Estado do Paraná", edição de 18 de março de 2.022, páginas nº 56, e também foram publicados de forma eletrônica no ambiente eletrônico e-balanço, em 28 de março de 2022, conforme disposto no art. 294, da Lei 6.404, de 1.976, modificada pela Lei nº 10.303, de 31 de outubro de 2.021; 5. ORDEM DO DIA: 1º) Em Assembleia Geral ORDINÁRIA – a) Exame, discussão e votação do Relatório da Diretoria, Demonstrações Financeiras e Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2.021; b) Deliberar sobre o dividendo mínimo obrigatório no que tange ao exercício de 2.021; c) Deliberar sobre a destinação do Lucro Líquido do exercício de 2.021. 2º) Em Assembleia Geral EXTRAORDINÁRIA – a) Deliberar sobre a elevação do Capital Social com utilização dos Lucros Líquidos Acumulados e Reservas; b) Outros Assuntos de interesse social; 6. DELIBERAÇÕES: 1º) Em Assembleia Geral ORDINÁRIA: a) Foi colocada à disposição dos acionistas presentes, toda documentação que originaram as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2.021, a qual foi examinada pelos acionistas presentes, e, após a exposição dos principais fatos ocorridos no exercício de 2.021, passou-se a analisar as publicações das demonstrações financeiras, sendo que após detida análise, foi decidido pelos acionistas presentes por unanimidade a aprovação integral das contas que lhes foram apresentadas, as quais se consubstanciaram nos demonstrativos financeiros publicados; b) A diretoria era de parecer que, em consonância com o Art. 202, da Lei 6.404/76, fosse deliberado pela Assembleia a opção pela distribuição aos acionistas de dividendos oriundos do Lucro Líquido do Exercício de 2.021, no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) proporcionalmente a participação no capital social, o que veio a ser aprovado por unanimidade pelos acionistas presentes; c) A diretoria era de parecer que o saldo de R\$ 121.836.770,22 (cento e vinte e um milhões, oitocentos e trinta e seis mil, setecentos e setenta reais, vinte e dois centavos), colocados à disposição da Assembleia Geral, fosse transferido para a conta de "Reservas de Lucros" o que veio a ser aprovado por unanimidade dos acionistas presentes. 2º) Em Assembleia Geral EXTRAORDINÁRIA: a) Foi deliberado a proposta da diretoria pela não elevação do Capital Social, permanecendo o mesmo Capital Social

EPG PARTICIPAÇÕES S/A.
CNPJ/MF – 02.898.846/0001-16
NIRE 41300017832
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADAS CUMULATIVAMENTE EM 31 DE MARÇO DE 2.022.

totalmente integralizado de R\$ 1.105.000.000,00 (um bilhão, cento e cinco milhões de reais), dividido em 1.105.000.000 (um bilhão, cento e cinco milhões) de ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. A presente proposta foi aprovada pela totalidade dos acionistas presentes. b) Na sequência dos trabalhos, o Sr Presidente apresentou a proposta de alteração da denominação social da Sociedade passado de 'EPG PARTICIPAÇÕES S/A', para "PLAENGE PARTICIPAÇÕES S/A", assumindo o Ativo e Passivo da sucedida. Após detida análise pelos acionistas presentes, a referida proposta foi aprovada por unanimidade. Diante da alteração introduzida pela alteração da denominação social, faz-se necessário dar nova redação no artigo 1º do Estatuto Social, o qual passa a ter a seguinte redação: "Artigo 1º. Sob a denominação de PLAENGE PARTICIPAÇÕES S/A ("Companhia"), fica constituída uma sociedade anônima por ações de capital fechado, brasileira, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais e regulamentares que lhe são pertinentes."; c) O Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso. Reinando silêncio entre os presentes, foi esclarecido que em todas as deliberações tomadas, abstiveram-se de votar os legalmente impedidos. Suspendeu os trabalhos da Assembleia, para que se lavrasse a presente Ata, a qual lida e discutida foi aprovada por unanimidade, sendo assinada por todos os acionistas presentes, e se acha lavrada no livro nº 01, de Atas de Assembleias Gerais, Registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 2428-7 em 10 de fevereiro de 2.000.

Londrina - PR., 31 de março de 2.022.

Ézaro Medina Fabian
Presidente.

Carlos Roberto da Silva Melquiades
Secretário.



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa PLAENGE PARTICIPACOES S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00366307991	EZARO MEDINA FABIAN
31301916900	CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES



CERTIFICO O REGISTRO EM 17/04/2022 19:03 SOB N° 20222266562.
PROTOCOLO: 222266562 DE 14/04/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12204791231. CNPJ DA SEDE: 02898846000116.
NIRE: 41300017832. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 31/03/2022.
PLAENGE PARTICIPACOES S/A

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à aprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



PLAENGE

ANEXO F Termo de Securitização



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 160ª (CENTÉSIMA
SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº680

CNPJ n.º 25.005.683/0001-09

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDO PELA

 **GRUPO PLAENGE**

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ n.º 02.898.846/0001-16

Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520

Cidade de Londrina, Estado do Paraná

celebrado com a



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, 160ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"),

das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

1. Definições

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Ato Societário da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": Tem o significado na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, pela Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas.

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90 , CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado , na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Agente Liquidante": significa a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"CBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código ANBIMA": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, e as Condições Precedentes Integralização (conforme definido neste Termo de Securitização);

"Contador do Patrimônio Separado": Significa a **M. TENDOLINI CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua James Watt, 142, Conjunto 182, Jardim Edith, CEP 01403-002, inscrita no CNPJ nº 06.987.615/0001-30, responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou o prestador que vier a substituí-la.

"Conta de Livre Movimentação": significa a conta corrente de nº 20999-9, na agência 0109, no Banco Itaú (nº 341), de titularidade da Devedora, em que serão depositados, pela Emissora, os recursos da integralização, conforme aplicável ;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99088-6, mantida na agência n.º 0910 do Itaú Unibanco (343), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*", celebrado, em 24 de setembro de 2025, entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa o **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos na Escritura de Emissão;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores

que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do Patrimônio Separado;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI da 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo ": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de outubro de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 15 de outubro de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento das Debêntures": significa a data de vencimento das Debêntures qual seja, o dia 15 de outubro de 2030;

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 17 de outubro de 2030;

"Debêntures": significa as 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, observando a Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido).

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Extraordinárias": significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

"Despesas Flat": significam as despesas flat, quais sejam, aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização, previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI;

"Despesas Recorrentes": significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias;

"Despesas": significam as Despesas Flat, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa **PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangrilá, CEP 86070-520, inscrita no CNPJ sob o nº 02.898.846/0001-16;

"Dia(s) Útil(eis)": significa para os (a) eventos pecuniários previstos neste Termo de Securitização, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos neste Termo de Securitização qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais nos município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (vii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos neste Termo de Securitização); e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou

analisado isoladamente;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": tem o significado previsto na Cláusula 6.1.3(iv) abaixo

"Emissão": significa a 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Destinação": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*", celebrado em 24 de setembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 24 de setembro de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, responsável pela escrituração dos CRI;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituições Autorizadas": significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas.

"Instituição Custodiante": significa a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo" ou "Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definidos, nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"IS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"ISS": significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.14 abaixo;

"Legislação Anticorrupção": significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010*;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação, os regulamentos e demais normas ambientais (incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, trabalhistas em vigor relativas à saúde, segurança ocupacional e direito previdenciário;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira data de pagamento

da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, Controladas, direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário do Coordenador Líder; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"PLP 68/24": tem o significado previsto na Cláusula 15.13 abaixo;

"Prazo de Adesão": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (iii), abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores,

carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Vasos Comunicantes": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (iii), abaixo;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC ": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Total das Debêntures": tem o significado previsto na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$1.000,00 (mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá, inicialmente, a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observada a Opção de Lote Adicional.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma

expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. Sumário da Estrutura da Emissão

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, originado nas Debêntures e representado integralmente pela CCI.

2.2. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Plaenge Participações S.A., acima qualificada.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

2.4. A Emissora realizará o desembolso das Debêntures à Devedora pelo Valor Total das Debêntures, na Data de Desembolso das Debêntures, desde que verificado o cumprimento das condições previstas na Escritura de Emissão, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Total das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Total das Debêntures, observadas as Condições Precedentes Integralização.

3. Objeto e Créditos Imobiliários

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização: A Emissão foi autorizada pela assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 08 de novembro de 2022 ("Ato Societário da Securitizadora"), a qual foi registrada perante a JUCESP em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022 e na CVM por meio do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, por meio da qual foram outorgados à diretoria da Securitizadora 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 Securitizadora nos documentos da Emissão e da Oferta.

3.3. A realização da emissão das Debêntures, da Emissão e da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) de que a Devedora seja parte foram autorizadas pela assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 12 de setembro de 2025 ("Ato Societário da Devedora").

3.4. Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.4.1. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4.2. Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Debêntures a (a) colaborar com o Coordenador Líder para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

3.4.3. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, que os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data

de Emissão dos CRI, observada a Opção de Lote Adicional, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

3.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.6 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e pela emissão da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

3.7. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

3.9. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.10. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma)

via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

3.11. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.12. Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3.13.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.13. O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

3.14. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. Características dos CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão:* A presente Emissão será a 160ª (centésima sexagésima) emissão da Emissora;

(ii) *Número de Classes:* Os CRI serão emitidos em classe única, nos termos do artigo 41 da resolução CVM 60.

(iii) Número de Séries: Os CRI serão emitidos em série única;

(iv) Quantidade de CRI: Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI ("Quantidade"), observando a Opção de Lote Adicional;

(v) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI ("Opção de Lote Adicional"), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(vi) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos dos CRI (Procedimento de Bookbuilding): O Coordenador Líder organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI, considerando a Opção de Lote Adicional. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI celebrarão aditamento a este Termo de Securitização, com o objetivo de refletir a quantidade e o volume final dos CRI emitidos, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora ou pela Securitizadora, ficando desde já a Securitizadora e o Agente Fiduciário autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;

(vii) Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta, não será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

(viii) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

(x) Juros Remuneratórios dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente

data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI", respectivamente), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

(xi) Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira data de integralização, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (xiv) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a:

- (a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC");
- (b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional;
- (c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA");
- (d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou
- (e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

(a) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio formalização da Escritura de Emissão e de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações para tanto, bem como arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, publicação do Ato Societário da Devedora no Jornal de Publicação da Devedora;

(b) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta; e

(c) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

(xii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 19 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento;

(xiii) Periodicidade de Pagamento de Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 18 de novembro de 2026 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização da Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI") e

observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Anexo I deste Termo de Securitização;

(xiv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;

(xv) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 15 de outubro de 2025;

(xvi) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

(xvii) *Prazo e Data de Vencimento*: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1828 (mil e oitocentos e vinte e oito) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xviii) *Garantia flutuante*: Não há;

(xix) *Garantias*: Não há;

(xx) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;

(xxi) *Regime Fiduciário*. Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do Patrimônio Separado (em conjunto, "Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;

(xxii) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxiii) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se"*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxiv) *Os Empreendimentos Destinação estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor:* Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxv) *Código ISIN:* BRVERTCRIDA0;

(xxvi) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos:* Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;

(xxvii) *Classificação ANBIMA dos CRI:* De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**

(xxviii) *Duration dos CRI:* Aproximadamente 2,40 anos;

(xxix) *Número de Ordem:* O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 160 (centésima sexagésima) da Emissora;

(xxx) *Revolvência:* Não aplicável;

(xxxi) *Direito ao Recebimento.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxii) *Vantagens e Restrições dos CRI:* Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: 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 da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definido).

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios"). Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de sistemas de terceiros que impeçam a realização do pagamento na data de vencimento, tais Encargos Moratórios não terão efeito.

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão

expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelo pagamento integral dos valores devidos a seus titulares e observada a Cláusula 4.14. da Escritura de Emissão. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive, caso aplicável, o cálculo da Remuneração dos CRI obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

(i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(iv) para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6 (seis), considerando que os dias 6 (seis) e 10 (dez) são Dias Úteis.

Define-se "Período de Capitalização dos CRI" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

4.7.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDik" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.7.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras pela Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data

esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.7.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

4.7.4. Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente deste Termo de Securitização por

quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i)** Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 abaixo;
- (ii)** Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii)** Encargos Moratórios;
- (iv)** Remuneração vencida e não paga, se aplicável;
- (v)** Remuneração vincenda;
- (vi)** Amortização dos CRI vencida (s) e não paga (s), se aplicável; e
- (vii)** Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

4.12.2. Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos"). A Destinação dos Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), ainda que ocorra o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação, nos moldes do Anexo X a este Termo de Securitização.

4.12.4. O Anexo VI deste Termo de Securitização contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, nem tampouco aditar a Escritura ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

4.12.5. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme previsto neste Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.12.6. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário,

em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio relativo ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização devidamente assinado por representante legal ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Companhia à sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Companhia e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto na Escritura de Emissão.

4.12.7. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

4.12.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, conforme aplicável, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

4.12.9. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 4.12.6. acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.10. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada automaticamente.

4.12.11. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) dias após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização em segunda convocação caso não instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.12.12. A Companhia declara e assume, desde já, que terá a obrigação de manter o controle sobre qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, até que comprovada, pela Companhia, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados aos Empreendimentos Destinação.

4.12.13. Os recursos obtidos pela Companhia, por meio da emissão das Debêntures, serão direcionados à respectiva sociedade controlada por meio de qualquer forma permitida por lei, observado que as respectivas transferências de recursos da Companhia para sociedades controladas, em razão da Destinação de Recursos, deverão ser comprovadas ao Agente Fiduciário por meio da apresentação do Documento Comprobatório pertinente.

4.12.14. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Escritura em observância à Destinação de

Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

4.12.15. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, direta e comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.12.

4.12.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 4.12.

4.12.17. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 4.12 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório semestral a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

4.12.18. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

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

4.12.20. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE,

a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

5. Forma de Distribuição dos CRI

5.1. Regime de Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que R\$ 100.000,000 (cem milhões de reais), correspondentes a 100.000 (cem mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"), sendo que os CRI emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

5.2. Plano de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

5.2.4. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação"), sendo aceita, em relação aos Participantes Especiais, a remissão à página do Coordenador Líder.

5.3. Oferta a Mercado. 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 e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado"). Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora.

5.4. Reservas e Procedimento de Bookbuilding. O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI, considerando a Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

5.5. Início da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

5.6. Prazo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

5.7. Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

5.8. Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e

Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, 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 na 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. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

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

5.10. Agente Liquidante. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

5.11. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

5.12. Substituição dos Prestadores de Serviço. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação

objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela

Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

6. Vencimento Antecipado

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado.* Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, hipótese em que haverá resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.1.1. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático.* A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 6.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento pela Devedora de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;

(ii) se a Escritura de Emissão ou qualquer outro documento da Emissão, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, ou disposições, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexecutáveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;

(iii) apresentação pela Devedora e/ou suas controladas de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e, (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Controladas, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, (d) decretação de falência ou insolvência, da Devedora e/ou de suas controladas; (e) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei,

requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas Controladas; ou (f) ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iv) extinção, dissolução, ou liquidação da Devedora;

(v) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou por seus Controladores, por suas controladas, por suas coligadas e/ou pelas sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), de quaisquer termos e condições da Escritura de Emissão, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, conforme aplicável, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem prévia anuência da Securitizadora;

(viii) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora no âmbito do mercado financeiro e de capitais, em valor individual ou em conjunto igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação são falsas ou enganosas; e

(x) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para o financiamento de atividades em infração às Leis Socioambientais (conforme abaixo definido) e às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido).

6.1.2. Para fins do presente Termo de Securitização, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiliadas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada,

Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

6.1.3. *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.* Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.3. e na Cláusula 6.1.2. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora assumidas no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(iii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), salvo se sanado no prazo legal;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão seja incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;

(v) descumprimento, pela Devedora, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Devedora, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(vi) mudança do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atividades principais para atividades que divirjam da participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária ("Atividades Principais") ou a agregar às Atividades Principais novos negócios que tenham prevalência ou representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;

(vii) redução do capital social da Devedora, exceto se a finalidade for para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 200, inciso I da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(ix) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Emissão, não sanado de forma tempestiva;

(x) caso a Devedora esteja em descumprimento de suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, bonificações em dinheiro ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos mínimos obrigatório de até 25% (vinte e cinco por cento), previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, os ativos, as propriedades, as ações ou quotas do capital social da Devedora e/ou quaisquer das sociedades em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de ativos da Devedora;

(xii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos administradores, acionistas ou sócios com poderes de administração, funcionários, terceiros ou eventuais subcontratados agindo em nome ou em favor da Devedora ("Representantes") de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à legislação, regulamentos e demais normas ambientais (incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA"), trabalhistas em vigor relativas à saúde, segurança ocupacional e direito previdenciário ("Leis Socioambientais"), exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidos de boa-fé na esfera judicial e/ou administrativa e cujo descumprimento não possa causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) cujas medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias estejam em curso ou já tenham sido, tempestivamente, tomadas pela Devedora na forma acordada com a referida autoridade competente;

(xiii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos Representantes de qualquer decisão proferida em

processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável por violação a legislação e regulamentação em vigor, relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, não discriminação de raça ou gênero, e não incentivo à prostituição ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, inclusive a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) inscrição da Devedora e/ou de suas respectivas Afiliadas ou seus Representantes, no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituído pela Portaria Interministerial n.º 4, de 11 de março de 2016, do Ministério do Trabalho e do Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo; e

(xvi) não observância, dos seguintes limites e índices financeiros ("Índices Financeiros"), calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor nesta data, com base nas demonstrações financeiras auditadas (ou objeto de revisão especial) da Devedora, e apostas as respectivas rubricas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, a serem verificados anualmente, devendo ser considerado sempre o período de 12 (doze) meses anteriores ao momento da referida verificação, sendo que a Devedora encaminhará todos os documentos necessários juntamente com memória de cálculo deste item para validação da Emissora, sendo que a primeira apuração do índice financeiro será realizada com base nas demonstrações financeiras anuais individuais da Devedora auditadas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} \leq 0$$

Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por:

"Giro Líquido Consolidado": Dívida Consolidada Total subtraída a Dívida Plano Empresário e o Caixa Consolidado, representado pela fórmula a seguir:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} = \text{Dívida Consolidada Total} - \text{Dívida de Plano Empresário} - \text{Caixa Consolidado}$$

"Dívida Consolidada Total": Totalidade dos Empréstimos e Financiamentos divulgados no balanço consolidado da Plaenge Participações S.A.

“Dívida de Plano Empresário”: O Plano Empresário refere-se à modalidade de financiamento de obras no Brasil e de empreendimentos imobiliários (terrenos e obras) no Chile, conforme enquadramento disposto nos balanços anuais auditados da Plaenge Participações S.A.

“Caixa Consolidado”: Valor divulgado pelo cliente no balanço consolidado de Caixa e Equivalentes de Caixa.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.3. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida na Cláusula 6.3. acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

6.4. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação ou (ii), caso instalada em primeira ou segunda convocação, na hipótese (a) da não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI ou (b) da falta de quórum para deliberação em segunda convocação, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, devendo a Securitizadora permanecer silente quanto ao exercício do direito em tela, sendo certo que seu silêncio, nessa hipótese, não será interpretado como negligência, não podendo ser a ela imputada qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. Resgate Antecipado Facultativo Total e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.

7.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento dos CRI resgatados ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

7.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo ocorrerá mediante comunicação dirigida à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, à Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) do 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, considerando o prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Data do Resgate Antecipado Facultativo.

J = Remuneração devida na data do Resgate Antecipado Facultativo.

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo.

Pr = quantidade de dias úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

7.1.5. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data

de Pagamento da Remuneração).

7.1.6. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora e, conseqüentemente, os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

7.1.7. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

7.2. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.1. Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 5.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.2.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (ii) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (iii) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado; (iv) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2.3. Os Titulares dos CRI deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI detidos por tais Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A adesão ou não deverá ser informada à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para tais fins.

7.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

7.2.5. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

7.2.6. O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.7. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial dos CRI.

7.3. Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI.

7.3.1. A Devedora poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

7.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

7.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável) de cada CRI, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI dos CRI, se houver, e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, de acordo com o indicado abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa").

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data da Amortização Extraordinária Facultativa.

J = Remuneração devida na data da Amortização Extraordinária Facultativa.

P = prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa.

Pr = quantidade de dias úteis da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

7.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

7.3.6. A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou,

caso os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

7.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

8. Regime Fiduciário

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo III deste Termo de Securitização.

8.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

8.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

8.4. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

8.5. Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos

do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (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.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. Nos termos do artigo 28, § único, da Lei 14.430, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.7.2. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não

seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Na hipótese prevista acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

8.8.8. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de setembro de 2026.

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;

(vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação

Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) dias a contar de sua ciência.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação..

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado , obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. Despesas

10.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, ainda, caso a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

10.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures.

10.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora.

10.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir, a serem arcadas com recursos integrantes do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não

arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

10.2. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas na Cláusula 10.1.2, acima, será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

10.3. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas diretamente à emissão dos CRI e/ou à Oferta, conforme descritas na Cláusula 10.1.2, acima, ou caso não descritas nos Documentos da Operação desde que previamente aprovadas pela Devedora, observado o disposto na Cláusula 10.5, abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

10.4. As despesas de responsabilidade da Devedora, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

10.5. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

10.6. titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

10.7. Sem prejuízo da Cláusula 10.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra o devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

10.8. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada mediante alteração do presente instrumento, e conforme deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

10.9. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

10.10. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 10.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

10.11. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

10.12. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente

Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.13. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

10.14. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, conforme decisão transitada em julgado por juízo ou tribunal competente, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos. Tal reembolso ficará limitado aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora e ao valor da remuneração recebida pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430.

11. Fundo de Despesas.

11.1. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do “Fundo de Despesas” que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII deste Termo de Securitização no valor necessário de Despesas Recorrentes para os 6 (seis) meses subsequentes (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

11.2. Caso a Securitizadora verifique, em qualquer dia, durante a vigência da Debêntures, que o montante do Fundo de Despesas esteja inferior ao montante correspondente a Despesas Recorrentes e a provisão das Despesas Extraordinárias para os 3 (três) meses subsequentes (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora deverá notificar a Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação de ausência de recursos, para que efetuem a transferência do montante necessário para recompor o necessário para pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII deste Termo de Securitização no valor necessário de Despesas Recorrentes para os 6 (seis) meses subsequentes (“Valor do Fundo de Despesas”),

para a Conta do Patrimônio Separado.

11.3. Os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização. Nos termos do artigo 28, § único, da Lei 14.430, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado emitida por uma corte competente o que ensejará o direito dos Titulares de CRI de haver seus créditos contra o patrimônio próprio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização. Fica afastada a necessidade de trânsito em julgado, bastando uma decisão judicial exequível, nos casos em que a Emissora **(i)** receba quaisquer recursos da Devedora e não cumpra com as obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 4.10 acima, dentro dos prazos previstos neste Termo de Securitização, observado, ainda, o disposto na Cláusula 4.4 acima; ou **(ii)** utilize quaisquer recursos do Patrimônio Separado para qualquer finalidade que não as previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; ou, ainda, **(iii)** invista quaisquer recursos do Patrimônio Separado de forma diversa da prevista neste Termo de Securitização.

11.4. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação para fins de recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

11.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

11.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais

recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

11.8. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

11.9. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.10. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

11.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

11.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos nas Contas do Patrimônio Separado e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora das Contas do Patrimônio Separado, à Conta de Livre

Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

11.13. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

12. Riscos

12.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

13. Declarações e Obrigações Da Emissora

13.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria S2 perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que é parte, bem como à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) a Emissão, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a celebração deste Termo de Securitização não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas; ou (c) rescisão de qualquer desses

contratos ou instrumentos;

(vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(vii) não ter a emissora sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco estar em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial

(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

(ix) no seu conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(x) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(xii) respeita a Legislação Socioambiental, bem como as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção;

(xiii) inexistente violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção pela Emissora;

(xiv) a Emissora está em dia com o pagamento das obrigações que lhes são impostas por lei.

13.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) realizar a administração do Patrimônio Separado mantendo, inclusive, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) cooperar com o Agente Fiduciário, fornecendo os documentos e informações, de sua competência, por ele solicitados que não estejam disponibilizados em seu website e/ou nos canais de atendimento de obrigações junto à CVM, em decorrência de obrigação e/ou normativa, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo, incluindo, sem limitação, o envio ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado: (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM; (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente; (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relevante recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (f) elaborar um relatório mensal, na forma prevista na Resolução CVM 60;

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(vii) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis;

(viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua identificação, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação eletrônica, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xi) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

(xii) calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o Valor Nominal Unitário dos CRI e a Remuneração dos CRI;

(xiii) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão previstas na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430 e demais normas aplicáveis a ela e à Emissão;

(xiv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;

(xv) envidar melhores esforços para, naquilo que lhe couber, evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xvi) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(xvii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à presente emissão;

(xviii) informar à CVM, sempre que verificado, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;

(xix) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros; e

(xx) verificar, quando da aquisição dos Créditos Imobiliários, se o montante atribuído a algum Devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal.

13.2. Adicionalmente, é vedada à Emissora a prática dos seguintes atos:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a Investidores Qualificados; (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (d) houver a prática de *warehousing*; ou (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a Partes Relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;

(ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário vinculados à Emissão;

(iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no art. 37 da Resolução CVM 60;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;

(vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e

(vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI.

13.2.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.3. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Debêntures;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(xi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;

(xii) manter a Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures representados pela CCI, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xiii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xiv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

(xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xvii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;

(xviii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes

ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado dos Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

(xx) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(xxi) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxiv) comunicar imediatamente, a partir do seu conhecimento, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o

Escriturador, o Agente Liquidante, o Auditor Independente e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxvii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxxviii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xxxix) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;

(xl) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xli) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xlii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem 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, à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;

(xlili) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade,

treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xliv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;

(xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

(xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;

(xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(I) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(II) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(III) proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;

(IIII) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(Iv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;

(Ivi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(Ivii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(Iviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;

(Ix) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes deste Termo

de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

(Ixi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico- financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(Ixi) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(Ixi) disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;

(Ixiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(Ixy) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;

(Ixvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 13.1 acima;

(Ixvii) cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao

escravo e/ou de incentivo à prostituição;

(Ixviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente; e

(Ixix) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

13.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;
- (iv)** relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

13.5. *Vedações aplicáveis à Emissora.* A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

14. Agente Fiduciário

14.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i)** ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii)** aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iv)** não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;
- (vi)** estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
- (vii)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii)** o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (ix)** este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas,

válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização; e

(xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo;

(xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício

relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas neste Termo de Securitização.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

14.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos

termos da lei e deste Termo de Securitização: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 1.000,00 (mil reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e **(iv)** por cada evento de verificação da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

14.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

14.4.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

14.4.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a

Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

14.4.5. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.4.6. As parcelas citadas no item “(i)” desta Cláusula 14.4 poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

14.4.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

14.4.8. Adicionalmente, a Devedora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, através do Patrimônio Separado e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao

desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

14.4.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.4.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.4.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

14.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser

convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 15.

14.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo.

14.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.7. Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

14.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3 acima.

14.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

14.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem

responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

14.12. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

15. Assembleia Especial de Titulares de CRI

15.1. Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81, nos termos abaixo:

15.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (iii)** majoração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (iv)** alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v)** substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi)** as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii)** alteração da Remuneração; e
- (viii)** as matérias previstas na Cláusula 15.8.1 abaixo.

15.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii)** nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem

ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

15.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou

(iv) pela CVM.

15.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 15.3.1 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de 8 (oito) dias para a segunda convocação, ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira

convocação previsto nesta cláusula.

15.3.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

15.3.2. As informações requeridas na Cláusula 15.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

15.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

15.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

15.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

15.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

15.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

15.5. Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.6. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.7. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

15.8.1. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 15.8 acima:

- (i)** os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo;
- (ii)** as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração dos CRI; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos neste Termo de Securitização,

inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 15; e/ou (iv) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, em primeira convocação, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação; e

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

15.8.2. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

15.8.3. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 15.

15.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

15.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

15.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

15.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

15.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

15.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 15. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

15.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

15.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

15.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 20.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo

nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

16. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores

16.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. 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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.4. 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 do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). 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% e adicional de 10%, 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 n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras,

corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.

16.5. Regra geral, 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% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

16.6. 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, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

16.7. 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% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, 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). 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% e 4%, respectivamente.

16.8. 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.

16.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.10. Pessoas jurídicas isentas 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 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. 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, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

16.11. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

16.12. A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

16.13. O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.14. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do 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%, 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 ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

16.15. Apesar do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de

2010, conforme em vigor.

16.16. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

16.17. IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, 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. 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.

16.18. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17. Publicidade

17.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

17.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

17.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

18. Registro deste Termo de Securitização

18.1. Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

19. Comunicações

19.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
São Paulo/SP
CEP: 05407-003
At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado
Telefone: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

II. para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
/ vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

19.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

19.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

19.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

19.5. Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

20. Disposições Gerais

20.1. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.2. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.3. Ausência de Novação: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro

inadimplemento ou atraso.

20.4. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta.

20.5. Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.

20.6. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

20.7. Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o

presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

21. Legislação Aplicável e Foro

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.3. As Partes reconhecem que a eleição do foro se dá pelo fato de a Securitizadora possuir estabelecimento comercial nesta comarca, realizar recorrentemente numerosas operações de mercado de capitais no estabelecimento comercial nessa localidade, além de a Oferta possuir liquidação financeira na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), também localizada na comarca, estando a eleição deste foro em consonância com o artigo 63, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 24 de setembro de 2025.

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.")

VERT Companhia Securitizadora

DocuSigned by
Lucy Renata Toffanin da Silva
Assinado por: LUC RENATA TOFFANIN DA SILVA 38840842890
CPF: 38840842890
DataHora da Assinatura: 24/09/2025 | 20:28:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Email: AC Certsign RFB GS
2C0D11770854F3

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
José Eduardo Gamba Junqueira
Signed By: JOSÉ EDUARDO GAMBIA JUNQUEIRA 4230829630
CPF: 4230829630
Signing Time: 25/09/2025 | 14:14:15 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Email: AC Certsign RFB GS
82CAE9BF5384E9

DocuSigned by
Ana Clara Dória Lourenço
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO 42668717833
CPF: 42668717833
DataHora da Assinatura: 24/09/2025 | 19:33:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTTI Multiple v5
C: BR
Email: AC SOLUTTI Multiple v5
E859F957349C482

Anexo I – Cronograma de Pagamentos

Parcela	Data	Incorpora Juros?	Paga Juros?	Data de Pagamento de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1	19/11/2025	Não	Sim	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Não	Sim	Não	0,0000%
3	19/01/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
4	20/02/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
5	18/03/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
6	17/04/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
7	19/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
8	17/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
9	17/07/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
10	19/08/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
11	17/09/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
12	19/10/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
13	18/11/2026	Não	Sim	Sim	2,0833%
14	17/12/2026	Não	Sim	Sim	2,1277%
15	19/01/2027	Não	Sim	Sim	2,1739%
16	17/02/2027	Não	Sim	Sim	2,2222%
17	17/03/2027	Não	Sim	Sim	2,2727%

18	19/04/2027	Não	Sim	Sim	2,3256%
19	19/05/2027	Não	Sim	Sim	2,3810%
20	17/06/2027	Não	Sim	Sim	2,4390%
21	19/07/2027	Não	Sim	Sim	2,5000%
22	18/08/2027	Não	Sim	Sim	2,5641%
23	17/09/2027	Não	Sim	Sim	2,6316%
24	19/10/2027	Não	Sim	Sim	2,7027%
25	18/11/2027	Não	Sim	Sim	2,7778%
26	17/12/2027	Não	Sim	Sim	2,8571%
27	19/01/2028	Não	Sim	Sim	2,9412%
28	17/02/2028	Não	Sim	Sim	3,0303%
29	17/03/2028	Não	Sim	Sim	3,1250%
30	19/04/2028	Não	Sim	Sim	3,2258%
31	17/05/2028	Não	Sim	Sim	3,3333%
32	20/06/2028	Não	Sim	Sim	3,4483%
33	19/07/2028	Não	Sim	Sim	3,5714%
34	17/08/2028	Não	Sim	Sim	3,7037%
35	19/09/2028	Não	Sim	Sim	3,8462%
36	18/10/2028	Não	Sim	Sim	4,0000%
37	21/11/2028	Não	Sim	Sim	4,1667%
38	19/12/2028	Não	Sim	Sim	4,3478%
39	17/01/2029	Não	Sim	Sim	4,5455%
40	19/02/2029	Não	Sim	Sim	4,7619%
41	19/03/2029	Não	Sim	Sim	5,0000%

42	18/04/2029	Não	Sim	Sim	5,2632%
43	17/05/2029	Não	Sim	Sim	5,5556%
44	19/06/2029	Não	Sim	Sim	5,8824%
45	18/07/2029	Não	Sim	Sim	6,2500%
46	17/08/2029	Não	Sim	Sim	6,6667%
47	19/09/2029	Não	Sim	Sim	7,1429%
48	17/10/2029	Não	Sim	Sim	7,6923%
49	21/11/2029	Não	Sim	Sim	8,3333%
50	19/12/2029	Não	Sim	Sim	9,0909%
51	17/01/2030	Não	Sim	Sim	10,0000%
52	19/02/2030	Não	Sim	Sim	11,1111%
53	19/03/2030	Não	Sim	Sim	12,5000%
54	17/04/2030	Não	Sim	Sim	14,2857%
55	17/05/2030	Não	Sim	Sim	16,6667%
56	19/06/2030	Não	Sim	Sim	20,0000%
57	17/07/2030	Não	Sim	Sim	25,0000%
58	19/08/2030	Não	Sim	Sim	33,3333%
59	18/09/2030	Não	Sim	Sim	50,0000%
60	17/10/2030	Não	Sim	Sim	100,0000%

Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 24 de setembro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde							
COMPLEMENTO	nº 2.365, 11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 48.967.968/0001-18							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, bairro Pinheiros							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 02.898.846/0001-16							
ENDEREÇO: Avenida Tiradentes							
COMPLEMENTO:	nº 1.000	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86.070-520
4. TÍTULO:							
O "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 24 de setembro de 2025 entre a PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16 ("Devedora"), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, da 2ª (segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding,							

conforme definido no "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").				
6.IDENTIFIC AÇÃO DO IMÓVEL:				
Empreendi mento Lastro	Proprietário	Endereço	Matrícula	Cartório
BOTÂNICO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Ulrico Zuinglio, nº. 365 (T2 nº. 455 /Rua Maria Lucia da Paz nº. 155 T3 e T4), Lote 83B -1, Gleba Fazenda Palhano, Ribeirão Esperança, Londrina, PR. CEP 86055-620	138.347	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
PARQUE DAS ARTES	LDB 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Rua Alcides Turini, S/N - Lote nº 239-239/C-2-A-1-03, Gleba Cafezal, Londrina/PR. CEP 86055-701	136.714	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
AUGHE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Estevão de Mendonça, Rua Tenente Eulálio Guerra e Rua Presidente Washington Luís, nº 523, Bairro Do Quilombo, Cuiabá/MT. CEP 78052-336	107.097	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
AURUM	Plaenge Residencial Ltda	Rua Desembargador José de Mesquita e Rua Tenente Eulálio Guerra, Nº 256, Bairro Dos Araés – Cuiabá/MT. CEP 78005-560	109.130	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
TERRACE	Plaenge Residencial Ltda	Rua Jornalista Luiz Carlos Silva Acosta,	108.946	Segundo Serviço Notarial

		nº. 605-B, Alvorada,Cuiabá/MT. CEP 78048-848		e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
HYTTE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2011, e Rua Engenheiro Lourival Maciel nº76, Curitiba/PR. CEP 81210-000	237.926	8º Registro de Imóveis de Curitiba
POEMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Pedro Cândido Romero, 55, Lote 7- A/10B, Conjunto Residencial do Lago, Londrina/PR. CEP 86050-494	135.149	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
BOSSANOVA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Wesley Cesar Vanzo, 255, Lote 7- A/10A, Conjunto Residencial do Lago- Londrina/PR. CEP 86050-500	135.148	1º Serviço Registro de Imóveis comarca de Londrina
EDITION MOINHOS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Jardim Cristofel 215 – Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS. CEP 90510-030	218.732	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre
OUT SMART LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Senador Petrônio Portela, nº. 1, Zona 27-Maringá/PR. CEP 87050-720	95.427	2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá
TAY	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Mogi Guaçu, nº 119, Chácara da Barra, Campinas/SP. CEP 13090-605	148.044	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas
PULSE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Guilherme Pugsley, 1352-Agua Verde-Curitiba/PR. CEP 80620-000	84.971	5º Serviço de Rebregistro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR

NEXT	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Professor Ranulfo Paes de Barros, 576, Loteamento Jardim Independência, Bairro Cidade Alta-Cuiabá/MT. CEP 78030-265	35.225	Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT
ÁTRIO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4555, Campo Comprido, Curitiba/PR. CEP 81280-330	238.091	8º Registro de Imóveis de Curitiba
ALMAH	Plaenge Empreendimentos Ltda	Néo Alves Martins, 1141, esquina c/ R. Henrique Dias, 336 - Zona 03 - Maringá/PR. CEP 87050-110	139.953	1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR
AMAN	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Benjamin Constant, 915, América,Joinville/SC. CEP 89204-361	187.965	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC
AZTRIS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Dr. Zerbini com Rua Cel. Cacildo Arantes-Lote 9A-Qd 16-Parcelamento-Bairro Chacara Cachoeira-Campo Grande/MS. CEP 79040-040	273.336	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Campo Grande/MS
HAMPTON	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Fernando Corrêa da Costa, nº 1263, Jardim das Américas, Cuiabá/MT. CEP 78060-600	112.607	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT
HORIZON ECOVILLE	Plaenge Empreendimentos	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de	153.541	8º Registro de Imóveis de

	Ltda	Souza, 4983, esq Rua Rogério Pereira Camargo, 657- Curitiba/PR. CEP 81280-330		Curitiba
HUMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Sebastião Chap Galindo, 115, Lote 01C, Gleba Palhano, Londrina/PR. CEP 86050-510	127.646	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
LIVEN - TORRE 2	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Av. Minuano, 295 Qd 14, Loteamento Jd Bom Clima, Despraiado, Cuiabá/MT. CEP 78048-223	105.623	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
LANDHAUS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Visconde de Mauá, 1297 – Bairro América, Joinville/SC. CEP 89204-501	180.755	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC
ARTHEO CONCEPT LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Euclides da Cunha, Lote D, Parcelamento Bairro Cachoeira, Jardim dos Estados, Campo Grande/MS. CEP 79020-230	8.625	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS
AERIE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Londrina, 702 - Zona 08 Lote n.º 480-Remanescente, Gleba Patrimônio Maringá, Maringá/PR. CEP 87050-730	73.014	Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO				
7.1. PRAZO		Observado o disposto na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão.		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO		O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.		
7.3. DATA DE VENCIMENTO		15 de outubro de 2030		

7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo do disposto na Erro! Fonte de referência não encontrada. da Escritura de Emissão e da Remuneração, que continuará a incidir sobre o saldo devedor das Debêntures em atraso, no caso de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, será devido (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) 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.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas indicadas no Anexo VII, sendo a primeira amortização realizada em 16 de novembro de 2026 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas previstas no Anexo VII da Escritura de Emissão e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Anexo VII da Escritura de Emissão.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de

	Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

Anexo III – Declaração da Emissora

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, **DECLARA**, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que:

a) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;

b) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Plaenge Participações S.A. ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), utilizadas como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente nº 7034-3, de titularidade da Emissora, mantida na agência 3396 do Banco Bradesco (237), atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito da Emissão ("Conta do Patrimônio Separado") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas e Fundo de Reserva; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos Certificados ("Créditos do Patrimônio Separado");

c) verificou com base na diligência legal e nas declarações prestadas pelas partes dos Documentos da Oferta, a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e

d) o registro de companhia securitizadora, sob o nº 680 – categoria S2, está atualizado perante a CVM.

Declara, ainda, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos da Oferta e no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo/SP, [data].

[INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA]

Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário
Cadastrado na CVM)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 160ª (Centésima Sexagésima)

Número da Série: série única

Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**

Quantidade: 100.000 (cem mil) CRI.

Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, [data].

[INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA]

Anexo V – Declaração de Custódia

A **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 24 de setembro 2025 entre a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela **Plaenge Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.898.846/0001-16 ("Devedora"), por força 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, da Plaenge Participações S.A. ("Debêntures"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*", celebrado em 24 de setembro 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 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do

Patrimônio Separado, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo/SP, [data].

[*INSERIR CAMPOS DE ASSINATURA*]

Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos

Empreendimentos Destinação

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimento Imobiliários.

Empreendimento Lastro	Proprietário	Endereço	Matrícula	Cartório	Pos suí Hab ite- se?	Está sob regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados ao Empreendimento Imobiliário, caso aplicável
BOTÂNICO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Ulrico Zuinglio, nº. 365 (T2 nº. 455 /Rua Maria Lucia da Paz nº. 155 T3 e T4), Lote 83B -1, Gleba Fazenda Palhano, Ribeirão Esperança, Londrina, PR. CEP 86055-620	138.347	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina	Não	Sim	Não	N/A
PARQUE DAS ARTES	LDB 004 Empreendimentos Imobiliários SPE	Rua Alcides Turini, S/N - Lote nº 239-	136.714	1º Serviço Registro de	Não	Sim	Não	N/A

	Ltda	239/C-2-A-1-03, Gleba Cafezal, Londrina/PR. CEP 86055-701		Imóveis Comarca de Londrina				
AUGHE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Estevão de Mendonça, Rua Tenente Eulálio Guerra e Rua Presidente Washington Luís, nº 523, Bairro Do Quilombo, Cuiabá/MT. CEP 78052-336	107.097	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT	Não	Sim	Não	N/A
AURUM	Plaenge Residencial Ltda	Rua Desembargador José de Mesquita e Rua Tenente Eulálio Guerra, Nº 256, Bairro Dos Araés - Cuiabá/MT. CEP 78005-560	109.130	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT	Não	Sim	Não	N/A
TERRACE	Plaenge Residencial Ltda	Rua Jornalista Luiz Carlos Silva Acosta, nº. 605-B, Alvorada, Cuiabá/MT. CEP 78048-848	108.946	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição	Não	Sim	Não	N/A

				Imobili aria Comar ca Cuiabá -MT				
HYTTE	Vanguard Home Empreen dimentos Imobiliári os Ltda	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2011, e Rua Engenheiro Lourival Maciel nº76, Curitiba/PR . CEP 81210-000	237. 926	8º Registr o de Imóvei s de Curitib a	Não	Sim	Não	N/A
POEMA	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Pedro Cândido Romero, 55, Lote 7- A/10B, Conjunto Residencial do Lago, Londrina/P R. CEP 86050-494	135. 149	1º Serviç o Registr o de Imóvei s Comar ca de Londri na	Não	Sim	Não	N/A
BOSSANO VA	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Wesley Cesar Vanzo, 255, Lote 7-A/10A, Conjunto Residencial do Lago- Londrina/P R. CEP 86050-500	135. 148	1º Serviç o Registr o de Imóvei s comar ca de Londri na	Não	Sim	Não	N/A
EDITION MOINHOS	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Jardim Cristofel 215 – Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS. CEP 90510-030	218. 732	1º Ofício de Registr o de Imóvei s da Comar ca de Porto Alegre	Não	Sim	Não	N/A

OUT SMART LIVING	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Av. Senador Petrônio Portela, nº. 1, Zona 27- Maringá/P R. CEP 87050-720	95.4 27	2º Serviç o de Registr o de Imóvei s de Maring á	Não	Sim	Não	N/A
TAY	Vanguard Home Empreen dimentos Imobiliári os Ltda	Rua Mogi Guaçu, nº 119, Chácara da Barra, Campinas/ SP. CEP 13090-605	148. 044	1º Oficial de Registr o de Imóvei s da Comar ca de Campi nas	Não	Sim	Não	N/A
PULSE	Vanguard Home Empreen dimentos Imobiliári os Ltda	Rua Guilherme Pugsley, 1352-Agua Verde- Curitiba/PR . CEP 80620-000	84.9 71	5º Serviç o de Rebgis tro de Imóvei s da Comar ca de Curitib a/PR	Não	Sim	Não	N/A
NEXT	Vanguard Home Empreen dimentos Imobiliári os Ltda	Rua Professor Ranulfo Paes de Barros, 576, Loteament o Jardim Independê ncia, Bairro Cidade Alta- Cuiabá/MT. CEP 78030-265	35.2 25	Cartóri o de Registr o de Imóvei s da Quarta Circun scrição Imobili ária da comar ca de Cuiabá /MT	Não	Sim	Não	N/A
ÁTRIO	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza,	238. 091	8º Registr o de Imóvei s de Curitib	Não	Sim	Não	N/A

		4555, Campo Comprido, Curitiba/PR . CEP 81280-330		a				
ALMAH	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Néo Alves Martins, 1141, esquina c/ R. Henrique Dias, 336 - Zona 03 - Maringá/P R. CEP 87050-110	139. 953	1º Serviç o de Registr o de Imóvei s de Maring á/PR	Não	Sim	Não	N/A
AMAN	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Benjamin Constant, 915, América,Jo inville/SC. CEP 89204-361	187. 965	1º Registr o de Imóvei s da Comar ca de Joinvill e/SC	Não	Sim	Não	N/A
AZTRIS	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Dr. Zerbini com Rua Cel. Cacildo Arantes- Lote 9A-Qd 16- Parcelame nto-Bairro Chacara Cachoeira- Campo Grande/MS . CEP 79040-040	273. 336	Cartóri o de Registr o de Imóvei s da 1ª Circun scrição da comar ca de Campo Grand e/MS	Não	Sim	Não	N/A
HAMPTON	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Av. Fernando Corrêa da Costa, nº 1263, Jardim das Américas, Cuiabá/MT. CEP 78060-600	112. 607	6º Serviç o Notari al e Registr o de Imóvei s da Terceir a	Não	Sim	Não	N/A

				Circun scrição Imobili ária da comar ca de Cuiabá /MT				
HORIZON ECOVILLE	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4983, esq Rua Rogério Pereira Camargo, 657- Curitiba/PR . CEP 81280-330	153. 541	8º Registr o de Imóvei s de Curitib a	Não	Sim	Não	N/A
HUMA	Plaenge Empreen dimentos Ltda	Rua Sebastião Chap Galindo, 115, Lote 01C, Gleba Palhano, Londrina/P R. CEP 86050-510	127. 646	1º Serviç o Registr o de Imóvei s Comar ca de Londri na	Não	Sim	Não	N/A
LIVEN - TORRE 2	Vanguard Home Empreen dimentos Imobiliári os Ltda	Av. Minuano, 295 Qd 14, Loteament o Jd Bom Clima, Despraiado , Cuiabá/MT. CEP 78048-223	105. 623	Segun do Serviç o Notari al e Registr al da 1ª Circun scrição Imobili aria Comar ca Cuiabá -MT	Não	Sim	Não	N/A
LANDHAU S	Plaenge Empreen	Rua Visconde	180. 755	1º Registr	Não	Sim	Não	N/A

	dimentos Ltda	de Mauá, 1297 – Bairro América, Joinville/S C. CEP 89204-501		o de Imóveis da Comarca de Joinville/SC				
ARTHEO CONCEPT LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Euclides da Cunha, Lote D, Parcelamento Bairro Cachoeira, Jardim dos Estados, Campo Grande/MS . CEP 79020-230	8.625	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	Sim	Não	N/A
AERIE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Londrina, 702 - Zona 08 Lote n.º 480- Remanescente, Gleba Patrimônio Maringá, Maringá/PR. CEP 87050-730	73.014	Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR	Não	Sim	Não	N/A

Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão.

Empreendimento Imobiliário	Custo Estimado total de investimento (R\$)	Percentual do Recurso da Emissão Estimado a ser alocado no Empreendimento	Valor Estimado (R\$) a ser alocado pela Emissão no Empreendimento	Uso dos Recursos
BOTÂNICO	242.713.115,00	5%	4.515.421,52	Obras de construção do empreendimento
PARQUE DAS ARTES	186.636.631,68	12%	12.220.839,47	Obras de construção do empreendimento
AUGHE		5%		Obras de construção

	144.684.830,95		4.622.058,13	do empreendimento
AURUM	98.249.749,26	3%	2.809.250,09	Obras de construção do empreendimento
TERRACE	97.618.591,00	5%	5.188.907,29	Obras de construção do empreendimento
HYTTE	97.518.670,02	5%	5.183.596,00	Obras de construção do empreendimento
POEMA	104.159.265,31	3%	3.322.011,48	Obras de construção do empreendimento
BOSSANOVA	85.103.998,19	5%	4.649.471,62	Obras de construção do empreendimento
EDITION MOINHOS	84.924.936,62	3%	2.714.876,85	Obras de construção do empreendimento
OUT SMART LIVING	77.350.220,64	16%	16.446.175,65	Obras de construção do empreendimento
TAY	103.163.252,02	4%	4.028.801,26	Obras de construção do empreendimento
PULSE	77.107.463,93	2%	2.477.522,91	Obras de construção do empreendimento
NEXT	66.623.107,56	4%	3.541.345,20	Obras de construção do empreendimento
ÁTRIO	65.996.761,08	4%	3.683.118,68	Obras de construção do empreendimento
ALMAH	76.871.648,50	2%	2.451.235,72	Obras de construção do empreendimento
AMAN	60.808.866,00	3%	3.232.289,72	Obras de construção do empreendimento
AZTRIS	99.524.664,61	3%	3.174.091,89	Obras de construção do empreendimento
HAMPTON	114.390.000,00	4%	3.820.417,31	Obras de construção do empreendimento
HORIZON ECOVILLE	77.044.027,90	2%	2.479.378,18	Obras de construção do empreendimento
HUMA	69.734.367,72	3%	2.718.134,89	Obras de construção do empreendimento
LIVEN - TORRE 2	53.980.905,66	1%	1.147.740,04	Obras de construção do empreendimento
LANDHAUS	63.993.473,12	2%	2.040.454,62	Obras de construção do empreendimento
ARTHEO CONCEPT LIVING	66.599.910,48	2%	1.837.571,62	Obras de construção do empreendimento
AERIE	69.530.191,40	2%	1.695.289,85	Obras de construção do empreendimento

2.284.328.648,65

100%

100.000.000,00

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Destinação:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em R\$ mil)
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$ 834.974
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$ 968.836
Encerrado em 31 de dezembro de 2024	R\$ 989.896
Total	R\$ 2.793.707

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R\$ 2.793.707.000,00 (dois bilhões setecentos e noventa e três milhões setecentos e sete mil reais), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Anexo VII – Tabela de Despesas

[SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS]

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamen to	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualizaçã o Monetária

Securitizado ra	Comissão de Emissão	Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).	Os valores mencionados serão acrescidos	Não aplicável

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	(parcela única).

Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, uma primeira parcela no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Agente Liquidante	Liquidante	O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R\$ 2.400,00 (dois mil	Os valores mencionados serão	Não aplicável

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	(parcela única).

Escriturador	Escrituração dos CRI	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a uma primeira parcela no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º	Os valores mencionados serão acrescidos	Não aplicável

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		(quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	(parcela única).

Instituição Custodiante	Registro da CCI	Para registro da CCI, a Instituição Custodiante fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).
Regulador	Reembolso CVM	A taxa de fiscalização da Oferta será calculada conforme aplicação do percentual de 0,03% sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o valor mínimo de R\$ 809,16	Não aplicável.	Não aplicável.

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		(oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) para cada Oferta.		
Regulador	ANBIMA	Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R\$ 14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o limite máximo de R\$ 99.194,00 (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro reais).	Não aplicável.	Não aplicável.

DESPESAS INICIAIS					
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização o Monetária	
B3	Registro	Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R\$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:	Não aplicável.	Não aplicável.	

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
B3	Clearing	Será devida taxa de <i>clearing</i> da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Não aplicável.	Não aplicável.

B3	Custódia do Lastro	Será devida taxa de custódia do lastro, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:	Não aplicável.																												
		<table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R\$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R\$ 500.000.000,00</td><td>0,00175%</td></tr><tr><td>R\$ 500.000.000,01</td><td>R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,001667 %</td></tr><tr><td>R\$ 1.000.000.000,01</td><td>R\$ 2.000.000.000,00</td><td>0,001563 %</td></tr><tr><td>R\$ 2.000.000.000,01</td><td>R\$ 4.000.000.000,00</td><td>0,001458 %</td></tr><tr><td>R\$ 4.000.000.000,01</td><td>R\$ 6.000.000.000,00</td><td>0,001354 %</td></tr><tr><td>R\$ 6.000.000.000,01</td><td>R\$ 12.000.000.000,00</td><td>0,00125%</td></tr><tr><td>R\$ 12.000.000.000,01</td><td>R\$ 18.000.000.000,00</td><td>0,001%</td></tr></table>			Faixa de Volume (R\$)		Taxa	De	Até		-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%	R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667 %	R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.000.000.000,00	0,001563 %	R\$ 2.000.000.000,01	R\$ 4.000.000.000,00	0,001458 %	R\$ 4.000.000.000,01	R\$ 6.000.000.000,00	0,001354 %	R\$ 6.000.000.000,01	R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%	R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%
		Faixa de Volume (R\$)			Taxa																										
		De			Até																										
		-			R\$ 500.000.000,00	0,00175%																									
		R\$ 500.000.000,01			R\$ 1.000.000.000,00	0,001667 %																									
		R\$ 1.000.000.000,01			R\$ 2.000.000.000,00	0,001563 %																									
		R\$ 2.000.000.000,01			R\$ 4.000.000.000,00	0,001458 %																									
		R\$ 4.000.000.000,01			R\$ 6.000.000.000,00	0,001354 %																									
		R\$ 6.000.000.000,01			R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%																									
R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%																													

DESPESAS INICIAIS					
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento			Atualização Monetária
		>=	R\$ 18.000.000.000,01	0,00075%	

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização o Monetária
Securitizadora	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M desde a Data de Integralização, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2)	A remuneração o será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão.	PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
	Remuneração adicional por atos independentes	Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais ou extrajudiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços,	A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; e (ix) verificação de covenants no âmbito da Operação de Securitização e/ou acerca de índices relacionados à	tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		estrutura da Operação de Securitização; e (x) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos, razões de garantias; etc. O mesmo valor por hora de trabalho dedicado será devido caso seja necessária a realização de análises de documentos, participação em reuniões, virtuais ou presenciais, bem como qualquer atividade por parte de colaboradores da VERT durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a emissão da Operação de Securitização.		
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do presente documento e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00(dezoito mil reais), sendo as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como:	A remuneração será corrigida anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			(1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Agente Liquidante	Remuneração do Agente Liquidante	Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem	A remuneração será atualizada anualmente pela variação

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	positiva do IGPM/FGV.
Escriturador	Escrituração	Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores	A remuneração será atualizada anualmente

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	pela variação acumulada do IGP-M/FGV.
Contador do Patrimônio Separado	Contabilidade das Demonstrações Financeiras	A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais.	Os valores mencionados serão	A remuneração será

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Auditor Independente	Auditoria das Demonstrações Financeiras	O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IGPM/FGV.

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO																
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização o Monetária												
			remuneração.													
	Clearing	Será devida taxa de <i>clearing</i> da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Não aplicável.	Não aplicável.												
	Custódia do lastro	Será devida taxa de custódia do lastro, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo: <table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R\$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R\$ 500.000.000,00</td><td>0,00175%</td></tr><tr><td>R\$ 500.000.000,01</td><td>R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,001667%</td></tr></table>	Faixa de Volume (R\$)		Taxa	De	Até		-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%	R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%	Não aplicável.	
Faixa de Volume (R\$)		Taxa														
De	Até															
-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%														
R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%														

DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO					
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento			Gross-up Atualização Monetária
		R\$ 1.000.000.000,0 1	R\$ 2.000.000.000,0 0	0,001563%	
		R\$ 2.000.000.000,0 1	R\$ 4.000.000.000,0 0	0,001458%	
		R\$ 4.000.000.000,0 1	R\$ 6.000.000.000,0 0	0,001354%	
		R\$ 6.000.000.000,0 1	R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%	
		R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%	
		>=	R\$ 18.000.000.000,01	0,00075%	

Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação

Relatório de Verificação

MODELO DE RELATÓRIO

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão das Debêntures da PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A. ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª (centésima sexagésima) Emissão, em até série única, da Vert Companhia Securitizadora

Período: __/__/__ a __/__/__.

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 41300017832, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.4.5 do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), celebrada entre a Emissora e a Vert Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), no âmbito da sua 2ª (segunda) emissão, debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada ("Debêntures"), a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representá-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R\$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados
[A]	[R\$]	[%]
[B]	[R\$]	[%]
[C]	[R\$]	[%]
Total	[R\$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de identificação de pagamento (NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R\$)
[A]	NF1	Obra	[R\$]
[B]	NF2	Manutenção	[R\$]
[C]	NF3	Eletricista	[R\$]
		Total	[R\$]

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•] .

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 213.693.000,00	213693	IPCA + 4,3358 %	14	2	25/10/2017	25/10/2024	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.246.000,00	24246	IPCA + 7,4200 %	5	1	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 2.694.000,00	2694	IPCA + 9,5160 %	5	2	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1000	9,516%	5	3	11/12/2018	15/02/2034	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 209.000.000,00	209000	CDI + 1,5000 %	8	1	01/08/2019	20/08/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	1	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,9500 %	16	1	20/01/2020	17/01/2035	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 26.659.807,00	26659807	IPCA + 0,5000 %	20	1	13/02/2020	30/12/2026	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 86.094.000,00	86094	IPCA + 5,2248 %	19	1	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.193.000,00	15193	IPCA + 7,2680 %	19	2	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	7,268%	19	3	12/02/2020	15/02/2035	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 34.283.130,00	34283130	IPCA + 0,5000 %	21	1	26/03/2020	30/12/2026	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 58.044.000,00	58044	IPCA + 6,6000 %	23	1	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.243.000,00	10243	IPCA + 8,9000 %	23	2	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,9%	23	3	22/06/2020	15/06/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 77.647.000,00	77647	IPCA + 6,5000 %	27	1	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 13.702.000,00	13702	IPCA + 8,5000 %	27	2	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,5%	27	3	22/10/2020	15/10/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 53.971.000,00	53971	IPCA + 6,0000 %	29	1	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.524.000,00	9524	IPCA + 8,0000 %	29	2	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8%	29	3	03/12/2020	15/12/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 28.035.356,00	28035356	IPCA + 9,0129 %	32	1	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA	R\$	49095966	IPCA + 9,0276	32	2	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente

	SECURITIZADORA	49.095.966,00		%					
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 11.100.000,00	11100000	IPCA + 9,0107 %	32	3	26/01/2021	20/11/2026	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.200.000,00	12200000	IPCA + 10,5000 %	39	3	16/04/2021	20/02/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.700.000,00	10700000	IPCA + 10,5000 %	39	4	16/04/2021	20/04/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.500.000,00	12500000	IPCA + 10,5000 %	39	6	16/04/2021	20/04/2027	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,0000 %	9	2	16/04/2021	17/03/2036	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 6,2500 %	42	1	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.999.000,00	14999	IPCA + 8,0000 %	42	2	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8%	42	3	11/05/2021	15/05/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 500.000.000,00	500000	8,5%	43	1	14/05/2021	06/05/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.353.901,00	15353901	IPCA + 0,5000 %	51	1	24/06/2021	30/12/2026	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 39.005.000,00	39005	IPCA + 6,8000 %	53	1	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.883.000,00	6883	IPCA + 8,5500 %	53	2	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,55%	53	3	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 64.393.000,00	64393	IPCA + 6,6500 %	54	1	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 11.363.000,00	11363	IPCA + 8,5000 %	54	2	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,5%	54	3	05/07/2021	17/06/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 5,9200 %	50	2	16/07/2021	20/07/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 43.950.000,00	43950000	IPCA + 9,0000 %	52	3	20/07/2021	20/10/2027	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 7.752.413,00	7752413	IPCA + 10,2500 %	52	4	20/07/2021	20/10/2027	Adimplente

CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 271.453.000,00	271453	CDI + 2,5000 %	56	1	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 31.936.000,00	31936	CDI + 8,0000 %	56	2	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.968.000,00	15968	CDI	56	3	13/08/2021	30/04/2026	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 120.310.000,00	120310	IPCA + 7,1900 %	59	1	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 21.231.000,00	21231	IPCA + 9,0000 %	59	2	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	9%	59	3	15/09/2021	16/09/2041	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 5,4066 %	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.974.875,00	15974875	IPCA + 9,7500 %	61	1	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 34.904.990,00	34904990	IPCA + 10,5000 %	61	2	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.131.500,00	29131500	IPCA + 10,5000 %	61	3	22/10/2021	21/10/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 80.282.000,00	80282	IPCA + 7,0000 %	63	1	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.167.000,00	14167	IPCA + 8,5000 %	63	2	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,5%	63	3	05/11/2021	20/02/2042	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,6732 %	61	UNICA	23/11/2021	16/11/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 95.000.000,00	95000	CDI + 2,6000 %	64	1	13/12/2021	20/12/2033	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,1000 %	64	2	13/12/2021	22/12/2036	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA	R\$	135000	CDI + 7,0000	69	1	28/12/2021	28/12/2027	Adimplente

	SECURITIZADORA	135.000.000,00		%					
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	67	1	28/12/2021	28/12/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.797.000,00	24797	IPCA + 8,2500 %	69	1	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.375.000,00	4375	IPCA + 9,9200 %	69	2	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	9,92%	69	3	07/03/2022	20/06/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.192.000,00	24192	IPCA + 7,2500 %	72	1	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.269.000,00	4269	IPCA + 8,9200 %	72	2	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,92%	72	3	25/03/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 25.020.000,00	25020	IPCA + 7,2500 %	76	1	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.415.000,00	4415	IPCA + 8,9200 %	76	2	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,92%	76	3	28/03/2022	21/07/2042	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 25.136.000,00	25136	IPCA + 7,2500 %	77	1	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.435.000,00	4435	IPCA + 8,9200 %	77	2	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,92%	77	3	29/03/2022	20/07/2042	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.614.000,00	24614	IPCA + 7,2500 %	80	1	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.343.000,00	4343	IPCA + 8,9200 %	80	2	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	8,92%	80	3	13/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.935.000,00	24935	IPCA + 8,2500 %	81	1	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.400.000,00	4400	IPCA + 9,9200 %	81	2	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	9,92%	81	3	14/04/2022	21/07/2042	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 84.000.000,00	84000000	CDI + 3,2500 %	79	1	12/04/2022	12/04/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 190.000.000,00	190000	IPCA + 9,3000 %	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.627.220,00	4627220	CDI + 3,2500 %	96	1	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 21.713.419,00	21713419	CDI + 3,2500 %	96	2	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.804.000,00	10804000	CDI + 3,2500 %	96	3	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.752.593,00	5752593	CDI + 3,2500 %	96	4	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.200.000,00	5200000	CDI + 3,2500 %	96	5	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.199.999,00	14199999	CDI + 3,2500 %	96	6	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 46.250.000,00	46250000	CDI + 3,2500 %	96	7	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 8.500.000,00	8500000	CDI + 3,2500 %	96	8	22/09/2022	20/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 33.083.620,00	33083620	IPCA + 10,5000 %	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 3,2500 %	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 23.200.000,00	23200000	IPCA + 0,5000 %	103	1	22/12/2022	20/12/2029	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.098.455,00	9098455	CDI + 3,2500 %	104	1	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 11.185.000,00	11185000	CDI + 3,2500 %	104	2	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.200.000,00	10200000	CDI + 3,2500 %	104	3	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.457.971,00	15457971	CDI + 3,2500 %	104	4	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 22.000.000,00	22000000	CDI + 3,2500 %	104	5	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.618.000,00	12618000	CDI + 3,2500 %	104	6	17/02/2023	17/02/2029	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	82	2	10/05/2023	31/08/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 840.000.000,00	840000	CDI + 98,5000 %	24	1	20/03/2019	15/04/2026	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	3	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 50.000.000,00	50000	6%	9	4	16/09/2019	17/03/2036	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 126.000.000,00	126000	98,0000% CDI	89	1	10/10/2023	15/10/2025	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 23.000.000,00	23000	98,0000% CDI	89	2	10/10/2023	15/11/2025	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 220.000.000,00	220000	CDI	89	3	10/10/2023	15/10/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 84.000.000,00	84000	CDI	89	4	10/10/2023	15/11/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 6,5358 %	89	5	10/10/2023	15/10/2033	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 179.000.000,00	179000	12,9685%	89	6	10/10/2023	15/10/2033	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.000.000,00	15000000	CDI + 4,0000 %	118	1	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.000.000,00	29000000	CDI + 4,0000 %	118	2	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.000.000,00	5000000	4%	118	3	22/12/2023	29/12/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 130.000.000,00	130000	CDI + 1,8500 %	122	1	15/01/2024	22/01/2030	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 4,0000 %	122	2	15/01/2024	22/01/2030	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 85.250.000,00	85250	98,0000% CDI	94	1	01/02/2024	10/02/2026	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 280.650.000,00	280650	CDI	94	2	01/02/2024	10/02/2027	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 36.100.000,00	36100	9,84%	94	3	01/02/2024	10/02/2027	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA	R\$	134100	11,4142%	94	4	01/02/2024	10/02/2034	Adimplente

	SECURITIZADORA	134.100.000,00							
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 116.100.000,00	116100	107,0000% CDI	94	5	01/02/2024	10/02/2034	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 6,5000 %	3	ÚNICA	17/12/2024	27/03/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,0000 %	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 39.767.000,00	39767	IPCA + 0,0001 %	128	1	27/02/2024	27/02/2030	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 55.486.000,00	55486	IPCA + 8,4500 %	130	1	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.791.000,00	9791	IPCA + 10,4500 %	130	2	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	10,45%	130	3	28/03/2024	20/07/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 10,0000 %	129	2	08/04/2024	15/03/2034	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.985.000,00	29985	IPCA + 8,4500 %	133	1	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.291.000,00	5291	IPCA + 10,4500 %	133	2	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 10,4500 %	133	3	26/04/2024	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 10,5000 %	132	UNICA	14/05/2024	16/05/2039	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.744.000,00	17744	IPCA + 7,7500 %	134	1	24/05/2024	15/09/2043	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.420.000,00	12420	IPCA + 9,0000 %	134	2	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.323.000,00	5323	IPCA + 11,5000 %	134	3	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	134	4	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 25.273.000,00	25273	IPCA + 8,3000 %	135	1	25/06/2024	17/10/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.361.000,00	5361	IPCA + 10,8500 %	135	2	25/06/2024	17/10/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	10,85%	135	3	25/06/2024	16/10/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.146.000,00	17146	IPCA + 7,7500 %	134	5	27/06/2024	15/10/2043	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.002.000,00	12002	IPCA + 9,0000 %	134	6	27/06/2024	16/10/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.144.000,00	5144	IPCA + 11,5000 %	134	7	24/05/2024	15/09/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.412.000,00	29412	IPCA + 8,0000 %	136	1	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.706.000,00	14706	IPCA + 9,7500 %	136	2	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.882.000,00	5882	IPCA + 12,2500 %	136	3	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 2.941.000,00	2941	IPCA + 14,7500 %	136	4	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.883.000,00	5883	IPCA	136	5	08/08/2024	17/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 37.515.000,00	37515	IPCA + 8,3000 %	135	4	24/07/2024	16/11/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA	R\$ 7.957.000,00	7957	IPCA +	135	5	24/07/2024	16/11/2044	Adimplente

	SECURITIZADORA			10,8500 %					
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 26.134.000,00	26134	IPCA + 8,4500 %	140	1	28/08/2024	20/12/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.611.000,00	4611	10,45%	140	2	28/08/2024	20/12/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	10,45%	140	3	28/08/2024	20/12/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 25.556.000,00	25556	IPCA + 8,3000 %	135	6	23/08/2024	16/12/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.420.000,00	5420	IPCA + 10,8500 %	135	7	23/08/2024	16/12/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.147.000,00	29147	IPCA + 8,3000 %	135	8	20/09/2024	16/01/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.182.000,00	6182	IPCA + 10,8500 %	135	9	23/08/2024	16/01/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.481.000,00	17481	IPCA + 9,0000 %	134	8	25/09/2024	15/01/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 7.492.000,00	7492	IPCA + 11,5000 %	134	9	25/09/2024	15/01/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 24.975.000,00	24975	IPCA + 7,7500 %	134	10	27/09/2024	15/01/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 31.038.000,00	31038	IPCA + 8,3000 %	135	10	16/10/2024	15/02/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.583.000,00	6583	IPCA + 10,8500 %	135	11	16/10/2024	15/02/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.610.000,00	17610	IPCA + 7,7500 %	134	11	25/10/2024	15/02/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.327.000,00	12327	IPCA + 9,0000 %	134	12	25/10/2024	15/02/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.283.000,00	5283	IPCA + 11,5000 %	134	13	25/10/2024	15/02/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.543.000,00	29543	IPCA + 8,3000 %	144	1	19/11/2024	15/03/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.266.000,00	6266	IPCA + 10,8500 %	144	2	19/11/2024	15/03/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	10,85%	144	3	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	4	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	5	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	6	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	7	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	8	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	9	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	10	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	11	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	12	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	13	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	14	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente

	SECURITIZADORA								
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	15	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	16	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	17	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	18	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	20	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	21	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	22	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	23	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	24	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	25	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	26	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	27	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	28	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	29	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	Não há	144	30	19/11/2024	15/03/2046	Adimplente

	SECURITIZADORA								
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 74.999.000,00	74999	IPCA + 7,7500 %	143	1	28/11/2024	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 9,0000 %	143	2	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 22.500.000,00	22500	IPCA + 11,5000 %	143	3	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	143	4	28/11/2024	22/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 2,0000 %	141	1	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI	141	2	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 8.680,00	8680	CDI + 4,7500 %	61	4	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.220,00	9220	CDI + 4,7500 %	61	5	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	6	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	7	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	8	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	9	13/12/2024	20/06/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 9,0000 %	142	1	27/12/2024	20/12/2039	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	142	2	27/12/2024	20/12/2039	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 20.380.000,00	20380	IPCA + 7,7500 %	134	14	20/12/2024	18/04/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.266.000,00	14266	IPCA + 9,0000 %	134	15	20/12/2024	16/04/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.114.000,00	6114	11,5%	134	16	20/12/2024	16/04/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 300.000.000,00	300000	98,0000% CDI	148	1	12/02/2025	16/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 300.000.000,00	300000	98,0000% CDI	148	2	12/02/2025	16/02/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 29.800.000,00	29800	IPCA + 9,0000 %	152	1	28/02/2025	20/06/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.258.000,00	5258	IPCA + 12,3300 %	152	2	28/02/2025	20/06/2045	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 12,3300 %	152	3	28/02/2025	20/03/2047	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 16.742.000,00	16742	IPCA + 8,0000 %	134	17	26/02/2025	15/06/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 11.719.000,00	11719	IPCA + 9,2500 %	134	18	26/02/2025	15/06/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.022.000,00	5022	IPCA + 12,5500 %	134	19	26/02/2025	15/06/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 37.500.000,00	37500	3,5%	151	1	13/03/2025	27/03/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 6,0000 %	151	2	13/03/2025	27/03/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.122.000,00	15122	IPCA + 8,5000 %	154	1	21/03/2025	20/07/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.585.000,00	10585	IPCA + 8,5000 %	154	2	21/03/2025	20/07/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.536.000,00	4536	IPCA + 12,2500 %	154	3	21/03/2025	20/07/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 12,2500 %	154	4	21/03/2025	22/07/2047	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.375.000,00	10375	IPCA + 8,5100 %	154	5	31/03/2025	20/07/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.671.000,00	10671	IPCA + 9,7600 %	154	6	31/03/2025	20/07/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.573.000,00	4573	IPCA + 12,2400 %	154	7	31/03/2025	22/07/2047	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.230.000,00	15230	IPCA + 8,6500 %	154	8	14/04/2025	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.661.000,00	10661	IPCA + 9,9000 %	154	9	14/04/2025	20/08/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.569.000,00	4569	IPCA + 13,0500 %	154	10	14/04/2025	20/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.141.000,00	15141	IPCA + 8,6600 %	154	11	24/04/2025	22/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.598.000,00	10598	IPCA + 9,9100 %	154	12	24/04/2025	20/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.542.000,00	4542	IPCA + 13,0100 %	154	13	24/04/2025	20/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.399.000,00	15399	IPCA + 8,6400 %	154	14	29/04/2025	20/08/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.779.000,00	10779	9,93%	154	15	29/04/2025	20/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.619.000,00	4619	IPCA + 13,0300 %	154	16	29/04/2025	20/08/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA	R\$	15217	IPCA + 8,5000	154	17	19/05/2025	20/09/2044	Adimplente

	SECURITIZADORA	15.217.000,00		%					
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.652.000,00	10652	IPCA + 9,5000 %	154	18	19/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.565.000,00	4565	IPCA + 9,5000 %	154	19	19/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.142.000,00	15142	IPCA + 8,4900 %	154	20	23/05/2025	20/09/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 9,5100 %	154	21	23/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.542.000,00	4542	IPCA + 12,8500 %	154	22	23/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 15.283.000,00	15283	IPCA + 8,2500 %	154	23	29/05/2025	20/09/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 10.698.000,00	10698	IPCA + 9,2000 %	154	24	29/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.585.000,00	4585	IPCA + 12,7000 %	154	25	29/05/2025	20/09/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 13.839.000,00	13839	IPCA + 8,5100 %	154	26	18/06/2025	20/10/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.687.000,00	9687	IPCA + 9,4900 %	154	27	18/06/2025	22/10/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,8400 %	154	28	18/06/2025	22/10/2046	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.282.000,00	14282	IPCA + 8,5000 %	154	29	21/03/2025	22/07/2047	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 9.997.000,00	9997	IPCA + 9,5100 %	154	30	27/06/2025	22/10/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 18.341.000,00	18341	8%	134	20	25/03/2025	15/07/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.839.000,00	12839	IPCA + 9,2500 %	134	21	25/03/2025	16/07/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.502.000,00	5502	IPCA + 12,5500 %	134	22	25/03/2025	16/07/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI	141	3	11/12/2024	18/07/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 100.000.000,00	100000	101,0000% CDI	153	ÚNICA	26/05/2025	29/05/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 4,0000 %	156	ÚNICA	30/05/2025	15/09/2036	Adimplente

DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,1500 %	13	1	05/06/2025	15/12/2028	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 4,3000 %	13	2	05/06/2025	15/12/2028	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 200.000.000,00	200000	102,0000% CDI	157	1	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 200.000.000,00	200000	103,0000% CDI	157	2	15/07/2025	15/07/2032	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 200.000.000,00	200000	8,25%	157	3	15/07/2025	15/07/2032	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 17.762.000,00	17762	IPCA + 8,1000 %	134	23	03/07/2025	17/10/2044	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.433.000,00	12433	IPCA + 9,3500 %	134	24	03/07/2025	15/10/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.328.000,00	5328	IPCA + 12,8500 %	134	25	03/07/2025	15/10/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.284.000,00	4284	IPCA + 12,8000 %	154	31	27/06/2025	22/10/2046	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA	R\$	242318	17,1%	98	1	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente

	SECURITIZADORA	242.318.000,00							
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 913.000,00	913	123,1000% CDI	98	2	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 84.769.000,00	84769	CDI + 3,0000 %	98	3	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 72.000.000,00	72000	CDI + 3,4000 %	98	4	15/07/2025	15/07/2031	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 71.250.000,00	71250	IPCA + 9,9400 %	159	1	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 71.250.000,00	71250	IPCA + 11,9400 %	159	2	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,0000 %	159	3	31/07/2025	16/07/2040	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 6,0000 %	19	1	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente

DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 8,0000 %	19	2	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 12.500.000,00	12500	CDI + 10,0000 %	19	3	11/08/2025	03/08/2027	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 281.934.000,00	281934	103,7500% CDI	158	1	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 18.066.000,00	18066	8,4231%	158	2	15/07/2025	15/07/2030	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,4500 %	20	ÚNICA	15/08/2025	17/08/2030	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 50.500.000,00	50500	CDI + 1,3900 %	2	1	17/08/2025	16/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 13.500.000,00	13500	CDI + 1,6900 %	2	2	17/08/2025	17/08/2029	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 19.352.000,00	19352	IPCA + 8,6500 %	134	26	18/08/2025	15/12/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 13.547.000,00	13547	9,9%	134	27	18/08/2025	17/12/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 5.805.000,00	5805	IPCA + 13,0500 %	134	28	18/08/2025	17/12/2046	Adimplente
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 0,3700 %	23	ÚNICA	10/08/2025	12/09/2028	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 4.284.000,00	4284	IPCA + 8,9600 %	154	32	22/08/2025	22/12/2044	Adimplente

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 14.128.000,00	14128	IPCA + 9,9000 %	154	33	22/08/2025	20/12/2046	Adimplente
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 6.055.000,00	6055	IPCA + 13,7000 %	154	34	22/08/2025	20/12/2046	Adimplente
DEB	VERT-CIZI COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 2,0000 %	1	ÚNICA	20/12/2021	20/12/2024	Adimplente
DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	R\$ 16.000.000,00	16000	7,25%	1	1	11/11/2021	11/09/2027	Adimplente
DEB	VERT-CONDOCONTA COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	R\$ 4.000.000,00	4000	Não há	1	2	11/11/2021	11/02/2027	Adimplente

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-2	R\$ 49.200.000,00	49200000	CDI + 4,9000 %	1	ÚNICA	18/12/2019	19/06/2023	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,5000 %	1	1	21/06/2019	21/06/2022	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	1	2	21/06/2019	21/06/2022	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-NEXOOS	R\$ 32.118.000,00	32118	5,5%	2	ÚNICA	04/12/2019	29/12/2023	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 5,7500 %	2	1	05/07/2019	14/08/2025	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-REBEL	R\$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,7500 %	2	2	05/07/2019	14/08/2025	Adimplente
DEB	SECURITIZADORA	R\$	265000	CDI + 2,4100	1	ÚNICA	30/07/2019	30/07/2025	Adimplente

	DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	265.000.000,00		%					
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	R\$ 243.000.000,00	243000	CDI + 3,5000 %	2	1	23/07/2020	29/04/2024	Resgatado
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	R\$ 243.000.000,00	243000	CDI + 2,0900 %	2	2	23/07/2020	28/04/2027	Adimplente
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,9500 %	3	1	08/02/2021	10/02/2025	Adimplente
DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS	R\$ 75.000.000,00	75000	2,95%	3	2	08/02/2021	10/02/2025	Adimplente

	VERT S.A								

DEB	SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT S.A	R\$ 18.000.000,00	18000	CDI + 1,9000 %	4	ÚNICA	11/06/2025	28/04/2027	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	R\$ 34.042.000,00	34042	7%	3	1	25/02/2022	25/02/2026	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-ZIPPI	R\$ 9.000.000,00	9000	Não há	3	2	25/02/2022	25/02/2026	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 7,0000 %	1	1	29/03/2021	29/04/2024	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-RECARGAPAY	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 7,0000 %	1	2	29/03/2021	30/09/2024	Resgatado

DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,0000 %	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 65.000.000,00	65000	CDI + 7,5000 %	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 11,0000 %	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 20.000.000,00	20000	Não há	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 8,2500 %	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 2.000.000,00	2000	8,25%	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado

	VERT-PARCELEX								
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 1,00	1	Não há	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 7,0000 %	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 50.000,00	2450	CDI	1	1	25/11/2019	30/04/2023	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II	R\$ 52.500.000,00	52500	CDI + 6,5000 %	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 10,0000 %	1	2	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II	R\$ 7.500.000,00	7500	Não há	1	3	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 52.500.000,00	52500	CDI + 6,5000 %	1	1	12/08/2021	12/08/2026	Resgatado

	VERT- PROVI II								
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT- PROVI II	R\$ 8.000.000,00	8000	Não há	1	4	12/08/2021	12/08/2026	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS VERT-7	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 3,1500 %	1	ÚNICA	08/02/2021	19/02/2024	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	R\$ 16.800.000,00	16800	CDI + 6,0000 %	2	1	27/05/2021	27/08/2027	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT ALUME	R\$ 7.200.000,00	7200	Não há	2	2	27/05/2021	27/08/2027	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	R\$ 20.000.000,00	20000	8%	1	1	18/03/2021	18/09/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT 8	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	1	2	18/03/2021	18/09/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA	R\$ 19.500.000,00	19500	CDI + 7,0000 %	1	1	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente

	DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME								
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	R\$ 10.500.000,00	10500	1%	1	2	21/06/2021	31/01/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	R\$ 13.000.000,00	13000	CDI + 7,0000 %	1	3	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	R\$ 7.000.000,00	7000	CDI + 1,0000 %	1	4	21/06/2021	21/12/2023	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 5,0000 %	1	1	16/06/2021	17/06/2027	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT - PRAVALER	R\$ 4.000.000,00	4000	Não há	1	2	16/06/2021	17/06/2027	Resgatado
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 18.000.000,00	18000	CDI + 8,0000 %	1	1	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente

DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 1.000,00	1	CDI + 8,0000 %	1	2	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 1.999.000,00	1999	Não há	1	3	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 8,0000 %	2	1	20/09/2022	20/05/2026	Adimplente
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 54.000.000,00	54000	Não há	2	2	20/09/2022	20/05/2026	Adimplente
DEB	VERT-MONEY MONEY COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 1.999.000,00	1999	CDI + 8,0000 %	1	4	11/10/2021	10/12/2025	Adimplente
DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 7,0000 %	1	1	07/12/2021	07/12/2024	Resgatado

DEB	VERT-KOIN COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	1	2	07/12/2021	07/12/2024	Resgatado
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 7,0000 %	1	1	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	1	2	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 7.500.000,00	7500	CDI + 7,0000 %	1	3	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado
DEB	VERT-CAP COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 2.500.000,00	2500	Não há	1	4	20/09/2021	20/12/2025	Resgatado
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS COMERCIAIS	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,0000 %	1	1	27/09/2021	27/09/2023	Adimplente
DEB	VERT-ADIANTE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS	R\$ 4.000.000,00	4000	Não há	1	2	27/09/2021	27/09/2023	Adimplente

	COMERCIAIS								
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	1	1	19/01/2022	19/06/2026	Resgatado
DEB	VERT-LINKAPITAL COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	R\$ 2.223.000,00	2223	Não há	1	2	19/01/2022	19/01/2025	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,0000 %	2	1	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 5.000.000,00	5000	Não há	2	2	07/05/2021	07/05/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 65.000.000,00	65000	CDI + 7,5000 %	3	1	06/10/2021	06/12/2025	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-VIRTUS	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 11,0000 %	3	2	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS	R\$ 20.000.000,00	20000	Não há	3	3	06/10/2021	06/12/2025	Resgatado

	FINANCEIROS VERT-VIRTUS								
DEB	VERT- CARUPI COMPANHIA	R\$ 20.000.000,00	20000	21,7%	1	ÚNICA	23/09/2021	23/09/2024	Resgatado
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	R\$ 1.000.000.000,00	1000000	CDI + 1,4000 %	1	1	18/07/2022	18/07/2025	Adimplente
DEB	VERT-11 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS	R\$ 31.000.000,00	31000	CDI + 4,5000 %	1	2	18/07/2022	18/07/2025	Adimplente
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 8,2500 %	2	1	10/09/2021	10/11/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 2.000.000,00	2000	8,25%	2	2	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 1,00	1	Não há	2	3	10/09/2021	10/09/2024	Resgatado
DEB	COMPANHIA	R\$	60000	CDI + 7,0000	3	ÚNICA	13/03/2023	31/03/2028	Adimplente

	SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	60.000.000,00		%					
DEB	COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PARCELEX	R\$ 50.000,00	2450	CDI	1	1	25/11/2019	30/04/2023	Adimplente

Anexo X – Modelo de Aditamento ao Termo de Securitização

[=] ADITAMENTO AO Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "[•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A." ("Aditamento"), nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118,

das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no CNPJ sob o nº 02.898.846/0001-16 ("**Devedora**") emitiu [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da sua 2ª (segunda) emissão, as quais foram totalmente subscritas pela Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*", celebrado, em 24 de setembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("**Escritura de Emissão**");

(B) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos créditos imobiliários, em série única, da 160ª (centésima sexagésima) Emissão da Emissora ("**CRI**"), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculadas como lastro, na forma prevista no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 24 de setembro de 2025, conforme aditado pelo presente Aditamento ("**Operação de Securitização**" ou "**Oferta**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) nos termos da [Cláusula 4.13.3 / 4.13.7] do Termo de Securitização, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para [alterar a porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do **Anexo VI** ao Termo de Securitização / inserir novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora];

(D) [nos termos da Cláusula 4.13.3 do Termo de Securitização, as alterações promovidas por meio deste Aditamento prescindem da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI / as alterações promovidas por meio deste Aditamento foram

aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI]; e

(E) Em razão do disposto acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar o Anexo VI do Termo de Securitização.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. DOS REQUISITOS

2.1. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

2.2. Este Aditamento será custodiado e guardado pela Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

2.2.1. Este Aditamento, e seus respectivos anexos, deverão ser enviados ao Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via assinada deste Aditamento.

3. ALTERAÇÕES

3.1. As Partes resolvem alterar o o Anexo VI do Termo de Securitização, que passa a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Aditamento.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

4.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica

neste Aditamento.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

5.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

5.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

5.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

5.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

5.7. Exceto se de outra forma definidos neste Aditamento, os termos aqui utilizados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

6. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao presente Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Aditamento e/ou o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

6.2. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada ao presente Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

6.3. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Aditamento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

6.4. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.5.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Termo de Securitização.

São Paulo/SP, [data].

(assinaturas a serem incluídas)

ANEXO A - Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos

(a ser incluído)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4B8F0F2E-7309-4E5C-9EE9-A562AA145F15

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Plaenge - Termo de Securitização [v. assinatura](116028932.1).pdf

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 211

Assinaturas: 3

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

acneves@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.233.30

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

Local: DocuSign

24/09/2025 19:21:36

acneves@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

Ana Clara Dória Lourenço

adl@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SOLUTI Multipla v5

Assunto: CN=ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833

Assinatura

DocuSigned by:
Ana Clara Dória Lourenço
EB59F957349C492...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.167

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-sol>

uti-multipla.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 24/09/2025 19:26:49

Visualizado: 24/09/2025 19:33:07

Assinado: 24/09/2025 19:33:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/09/2025 19:33:07

ID: f6d7e694-f016-417e-a70b-5601b4b2bf2c

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

Assunto: CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830

DocuSigned by:
José Eduardo Gamboa Junqueira
82CAE08FF53B4E9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.228.107

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori>

o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Enviado: 24/09/2025 19:26:48

Reenviado: 25/09/2025 10:34:55

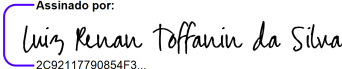
Reenviado: 25/09/2025 12:26:09

Reenviado: 25/09/2025 12:41:28

Visualizado: 25/09/2025 14:13:57

Assinado: 25/09/2025 14:14:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 25/09/2025 14:13:57 ID: b17ca3b8-93d4-470c-8b57-80d2e2ee0e21		
Luiz Renan Toffanin da Silva renant@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital	Assinado por:  2C92117790854F3...	Enviado: 24/09/2025 19:26:48 Visualizado: 24/09/2025 20:28:01 Assinado: 24/09/2025 20:28:15
Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=LUIZ RENAN TOFFANIN DA SILVA:38840942890	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 186.232.61.63 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/09/2025 20:28:01 ID: 7a014459-4e76-4603-9e14-cadbd3122b40		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/09/2025 19:26:49
Entrega certificada	Segurança verificada	24/09/2025 20:28:01
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/09/2025 20:28:15
Concluído	Segurança verificada	25/09/2025 14:14:24
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

ANEXO G Escritura de Emissão das Debêntures



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

entre

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

como emissora,

e

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

como debenturista

Datado de
24 de setembro de 2025



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Emissora", "Companhia" ou "Devedora"):

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 41300017832, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ;

II. e, de outro lado, como titular das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Debenturista" ou "Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 12 de setembro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação dos termos e condições da Emissão das Debêntures (conforme definida abaixo), de colocação privada; e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo,



mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão das Debêntures, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA uma vez que as Debêntures serão objeto de distribuição privada exclusivamente para a Debenturista, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.1.2. Em decorrência do estabelecido nesta Escritura de Emissão, a Devedora declara seu conhecimento de que a B3, a CVM, a ANBIMA e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI (conforme abaixo definido), hipótese em que a Devedora se compromete a colaborar com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM, pela ANBIMA e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será arquivado na Junta Comercial do Estado do Paraná ("Junta Comercial") e publicado no jornal "Folha de Londrina" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores ("Jornal de Publicação da Devedora"), conforme disposto no inciso I do artigo 62 e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

2.3. Dispensa de Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Eventuais



Aditamentos na Junta Comercial

2.3.1. Nos termos do artigo 33, §8º da Resolução CVM 80, salvo haja determinação diversa por autoridade competente, inclusive da CVM e/ou do Poder Executivo, a Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão disponibilizados pela Emissora em sua página na rede mundial de computadores (www.grupoplaenge.com.br/ri), em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua celebração. Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela Junta Comercial, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora devidamente lavrado no livro de registro de debêntures nominativas da Devedora.

CLÁUSULA III

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000



(vinte mil) Debêntures (“Opção de Lote Adicional”), sendo que as Debêntures emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão objeto de colocação em regime de melhores esforços, de acordo com a demanda dos investidores, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures (“Quantidade”), em série única, observando a Opção de Lote Adicional.

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados pela Companhia ou por sociedades por ela controladas, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção, reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** à presente Escritura (“Empreendimentos Destinação” e “Destinação de Recursos”, respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, ainda que ocorra o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, nos termos do modelo de aditamento anexo ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.3. O **Anexo II** desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de



vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio relativo ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura devidamente assinado por representante legal ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e, ainda, cópias dos documentos que comprovem a participação acionária da Companhia no capital social de qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Companhia à sociedade controlada por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências de recursos para as referidas sociedades controladas da Companhia e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura de Emissão.

3.4.6. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, conforme aplicável, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o



cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada automaticamente.

3.4.10. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) dias após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização em segunda convocação caso não instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.11. A Companhia declara e assume, desde já, que terá a obrigação de manter o controle sobre qualquer outra sociedade por meio da qual seja realizada a Destinação de Recursos, até que comprovada, pela Companhia, a integral utilização da parcela dos recursos desta operação destinados aos Empreendimentos Destinação.

3.4.12. Os recursos obtidos pela Companhia, por meio da emissão das Debêntures, serão direcionados à respectiva sociedade controlada por meio de qualquer forma permitida por lei, observado que as respectivas transferências de recursos da Companhia para sociedades controladas, em razão da Destinação de Recursos, deverão ser comprovadas ao Agente Fiduciário por meio da apresentação do Documento Comprobatório pertinente.

3.4.13. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais



(exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, direta e comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.15. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.16. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório semestral a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das 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 CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM a exercer a função de instituição custodiante, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931").



3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis e/ou títulos de securitização, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430")

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 160ª (centésima sexagésima) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VORTX 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, conjunto 41, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.6. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), conforme indicado pela Securitizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.7. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em*



Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.", a ser celebrado entre a Devedora, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (vii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding).

3.6.1. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding). O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures, considerando a Opção de Lote Adicional. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), as Partes celebrarão aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, com o objetivo de refletir a quantidade e o volume final das Debêntures emitidas, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

3.7. Objeto Social da Devedora

3.7.1. A Devedora tem por objeto social a participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de outubro de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Primeira Data de Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira integralização das Debêntures.



4.1.4. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Emissora como garantia à Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e desta Escritura de Emissão e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, à Debenturista.

4.1.5. Tipo e Forma: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

4.1.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 1826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 15 de outubro de 2030 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

4.2. Atualização Monetária e Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Remuneração das Debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário das Debêntures ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, correspondentes a 104,50% (cento e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link <http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente).

4.2.2.1. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:



$$J = VNe \times (\text{FatorDI} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

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

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

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

onde:

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

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.2.3. Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que 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;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(iv) 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 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias 8 (oito) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

(v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.2.3. Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

4.2.4. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras pela Devedora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e aos CRI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de



extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, solicitar a convocação de uma Assembleia Especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração e, consequentemente, dos CRI.

4.2.5. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.2.6. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas indicadas no Anexo VII, sendo a primeira amortização realizada em 16 de novembro de 2026 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas previstas no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão (cada uma, uma “Data de Amortização das Debêntures”) e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do **Anexo VII**.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os



casos, das Debêntures ("Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 99088-6, de titularidade da Securitizadora, mantida na agência 0910 do Itaú Unibanco (343) ("Conta do Patrimônio Separado").

4.5.2. Caso uma determinada data de pagamento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.5.3. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais no município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais no município de Londrina e estaduais no estado do Paraná. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.6. Encargos Moratórios

4.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VI desta Escritura de Emissão e da Remuneração, que continuará a incidir sobre o saldo devedor das Debêntures em atraso, no caso de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, será devido (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

4.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.7.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.



4.8. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

4.8.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.8.2. As Debêntures passarão a integrar o Patrimônio Separado a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outro meio de transferência instantâneo aplicável, como Pix, para a conta corrente de titularidade da Devedora n.º 20999-9, mantida na agência n.º 0109 mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341) "Conta de Livre Movimentação", caso o recebimento do recurso decorrente da integralização dos CRI sejam recepcionados na Conta do Patrimônio Separado até às 16:00 horas do dia, ou no Dia Útil imediatamente posterior caso os recursos sejam depositados após às 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades. ("Data de Integralização"), sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

- (i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio formalização desta Escritura de Emissão e de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações para tanto, bem como arquivamento do Ato Societário da Devedora na respectiva Junta Comercial e o devido registro da posição da Debenturista nos Livros de Registro de Debêntures;
- (ii) constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) e retenção dos valores para pagamento das despesas Flat (conforme definido abaixo) decorrente da emissão das Debêntures, previstas no Anexo VI da presente Escritura de Emissão
- (iii) Emissão, subscrição e integralização dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização, inclusive seu regular registro perante a B3;
- (iv) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta;
- (v) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos



satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta; e

(vi) Inexistência de inadimplemento de qualquer das obrigações previstas nesta Escritura, incluindo a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento.

4.8.3. O não cumprimento das Condições Precedentes Integralização acarretará, sem qualquer ônus às Partes, exceto no que se refere ao pagamento das comissões devidas nos termos dos demais Documentos da Operação, bem como ao pagamento das despesas da Emissão e da Oferta, conforme aplicáveis, o cancelamento de pleno direito das Debêntures.

4.8.4. As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo respectivo Valor Nominal Unitário, conforme aplicável acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

4.8.5. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

4.9. Repactuação

4.9.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.10. Publicidade

4.10.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos e publicados no Jornal de Publicação da Devedora e com divulgação simultânea da íntegra do comunicado nas páginas do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, que deverão providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor, , observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora comunicar o Agente Fiduciário e a Securitizadora a respeito de qualquer



publicação na data da sua realização.

4.11. Liquidez e Estabilização

4.11.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.12. Fundo de Amortização

4.12.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.13. Classificação de Risco

4.13.1. Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a S Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

4.14. Tributação

4.14.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais valores, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.14.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

4.15. Desmembramento

4.15.1. Não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos a Securitizadora, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA V

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

5.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive)



contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

5.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, à Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) do 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, de acordo com o indicado abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor do Resgate Antecipado Facultativo.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data do Resgate Antecipado Facultativo.

J = Remuneração devida na data do Resgate Antecipado Facultativo.

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo.



Pr = quantidade de dias úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

5.1.4.1. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 5.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

5.1.5. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

5.1.6. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado Total

5.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.2. A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ocorrerá mediante comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data que se pretende realizar o efetivo resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Após decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior,



conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo, sendo certo que o referido prêmio será estabelecido à exclusivo critério da Devedora.

5.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

5.2.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado (conforme indicado pela Securitizadora). A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, a ser indicada, até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.7. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

5.3. Amortização Extraordinária Facultativa

5.3.1. A Devedora poderá, a partir do 18º (décimo oitavo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive), a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

5.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

5.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (ii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

5.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora



será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um 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, considerando o prazo remanescente das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, de acordo com o indicado abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

$$VRA = (VNe + J) \times (Pr/252) \times P)$$

onde:

VRA = Valor da Amortização Extraordinária Facultativa

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na Data da Amortização Extraordinária Facultativa.

J = Remuneração devida na data da Amortização Extraordinária Facultativa.

P = prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa.

Pr = quantidade de dias úteis da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

5.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 5.3.4 acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

5.3.6. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriurador.

5.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

CLÁUSULA VI

VENCIMENTO ANTECIPADO



6.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar, conforme o caso, o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto na Cláusula 6.1.1 abaixo, a exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observados, conforme o caso, os prazos de cura aplicáveis previstos nesta Escritura, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”).

6.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.2 abaixo (“Eventos de Inadimplemento Automáticos”):

- (i) inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;
- (ii) se esta Escritura de Emissão ou qualquer outro documento da Emissão, ou ainda quaisquer dos seus respectivos termos, ou disposições, forem declarados, por decisão judicial, administrativa ou arbitral, inválidos, nulos ou inexecutáveis, sem que tal decisão seja revertida dentro do prazo legal, a contar da data de publicação de tal decisão no diário oficial competente;
- (iii) apresentação pela Devedora e/ou suas controladas de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou suas Controladas (em qualquer caso, independentemente do deferimento) e, **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou de suas Controladas, não elidido no prazo legal e/ou não rejeitada no prazo legal (assim entendido como o prazo previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005), ou ainda, **(d)** decretação de falência ou insolvência, da Devedora e/ou de suas controladas; **(e)** qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora e/ou suas Controladas; ou **(f)** ingresso pela Devedora em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) extinção, dissolução, ou liquidação da Devedora;
- (v) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou por seus Controladores, por suas controladas, por suas coligadas e/ou pelas sociedades sob



controle comum ("Grupo Econômico"), de quaisquer termos e condições desta Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação;

(vi) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, conforme aplicável, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia anuência da Securitizadora;

(viii) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação financeira, no Brasil ou no exterior, assumidas em quaisquer contratos (inclusive de natureza financeira, local ou internacional), da Devedora no âmbito do mercado financeiro e de capitais, em valor individual ou em conjunto igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Devedora em qualquer dos Documentos da Operação são falsas ou enganosas; e

(x) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para o financiamento de atividades em infração às Leis Socioambientais (conforme abaixo definido) e às Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);

6.1.1.1. Para fins da presente Escritura de Emissão, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiladas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa;

6.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos");

(i) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora assumidas no âmbito do mercado financeiro ou de capitais, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;



- (iii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), salvo se sanado no prazo legal;
- (iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura de Emissão seja incorreta ou imprecisa, nestes últimos dois casos, de forma material, nas respectivas datas em que foram prestadas;
- (v) descumprimento, pela Devedora, de decisão arbitral ou judicial (cível, tributária, trabalhista, ambiental e outros) de exigibilidade imediata, proferida contra a Devedora, que resulte na obrigação de pagamento de valor, individual ou agregado, superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- (vi) mudança do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atividades principais para atividades que divirjam da participação no capital ou nos lucros de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de acionista, sócia ou quotista, em caráter permanente ou temporário como controladora ou minoritária ("Atividades Principais") ou a agregar às Atividades Principais novos negócios que tenham prevalência ou representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) redução do capital social da Devedora, exceto se a finalidade for para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 200, inciso I da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de quaisquer das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (ix) questionamento judicial, por qualquer pessoa, à exceção da Devedora e qualquer empresa do seu respectivo grupo econômico, desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Emissão, não sanado de forma tempestiva;
- (x) caso a Devedora esteja em descumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio, partes beneficiárias, bonificações em dinheiro ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos mínimos obrigatório de até 25% (vinte e cinco por cento), previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, os ativos, as propriedades, as ações ou quotas do capital social da Devedora e/ou quaisquer das sociedades em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de ativos da Devedora;
- (xii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos administradores, acionistas ou sócios com poderes de administração,



funcionários, terceiros ou eventuais subcontratados agindo em nome ou em favor da Devedora ("Representantes") de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável, por crimes ambientais e/ou violação à legislação, regulamentos e demais normas ambientais (incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA"), trabalhistas em vigor relativas à saúde, segurança ocupacional e direito previdenciário ("Leis Socioambientais"), exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidos de boa-fé na esfera judicial e/ou administrativa e cujo descumprimento não possa causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) cujas medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias estejam em curso ou já tenham sido, tempestivamente, tomadas pela Devedora na forma acordada com a referida autoridade competente;

(xiii) existência, contra a Devedora, suas respectivas Afiliadas, bem como contra seus respectivos Representantes de qualquer decisão proferida em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, perante qualquer jurisdição competente, conforme aplicável por violação a legislação e regulamentação em vigor, relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, não discriminação de raça ou gênero, e não incentivo à prostituição ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, inclusive a alteração do controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) inscrição da Devedora e/ou de suas respectivas Afiliadas ou seus Representantes, no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituído pela Portaria Interministerial n.º 4, de 11 de março de 2016, do Ministério do Trabalho e do Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo; e

(xvi) não observância, dos seguintes limites e índices financeiros ("Índices Financeiros"), calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, conforme estejam em vigor nesta data, com base nas demonstrações financeiras auditadas (ou objeto de revisão especial) da Devedora, e apostas as respectivas rubricas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, a serem verificados anualmente, devendo ser considerado sempre o período de 12 (doze) meses anteriores ao momento da referida verificação, sendo que a Devedora encaminhará todos os documentos necessários juntamente com memória de cálculo deste item para validação da Securitizadora, sendo que a primeira apuração do índice financeiro será realizada com base nas demonstrações financeiras anuais individuais da Devedora auditadas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} \leq 0$$



Para os fins desta Escritura de Emissão, entende-se por:

“Giro Líquido Consolidado”: Dívida Consolidada Total subtraída a Dívida Plano Empresário e o Caixa Consolidado, representado pela fórmula a seguir:

$$\text{Giro Líquido Consolidado} = \text{Dívida Consolidada Total} - \text{Dívida de Plano Empresário} - \text{Caixa Consolidado}$$

“Dívida Consolidada Total”: Totalidade dos Empréstimos e Financiamentos divulgados no balanço consolidado da Plaenge Participações S.A.

“Dívida de Plano Empresário”: O Plano Empresário refere-se à modalidade de financiamento de obras no Brasil e de empreendimentos imobiliários (terrenos e obras) no Chile, conforme enquadramento disposto nos balanços anuais auditados da Plaenge Participações S.A.

“Caixa Consolidado”: Valor divulgado pelo cliente no balanço consolidado de Caixa e Equivalentes de Caixa.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Titulares dos CRI visando a deliberação acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula IX desta Escritura de Emissão.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida na Cláusula 6.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Especial.

6.4. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Especial em segunda convocação ou (ii), caso instalada em primeira ou segunda convocação, na hipótese (a) da não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures ou (b) da falta de quórum para deliberação em segunda convocação, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado das Debêntures, devendo a Securitizadora permanecer silente



quanto ao exercício do direito em tela, sendo certo que seu silêncio, nessa hipótese, não será interpretado como negligência, não podendo ser a ela imputada qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado (conforme indicado pela Securitizadora) o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora, compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

- (i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, as seguintes informações e documentos:

- (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício



social, ou na data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras publicadas e completas relativas ao respectivo período encerrado, acompanhadas: (I) de parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (II) relatório específico de apuração do Índice Financeiro preparado pela Devedora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Devedora e/ou aos auditores independentes da Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (III) declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora;

(b) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada por escrito, pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura e da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), inclusive, mas não se limitando, aos documentos que comprovem a destinação de recursos, nos termos desta Escritura de Emissão;

(c) em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Devedora relativa às Debêntures ou à presente Escritura de Emissão;

(d) atas de assembleias gerais da Devedora, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua realização; avisos aos Debenturistas que, de alguma forma, envolvam interesse da Securitizadora e/ou dos Titulares do CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(e) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nos itens 6.1 e 6.2 desta Escritura de Emissão em até 3 (três) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos eventos; e

(f) aviso aos Debenturistas, fatos relevantes conforme definidos na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Devedora que, de alguma forma, possam influir de modo ponderável o interesse da Securitizadora e/ou dos Titulares do CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(g) enviar o organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser



solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Devedora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização dele na CVM. O referido organograma de grupo societário da Devedora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

(h) informações em até 05 (cinco) Dias Úteis sobre qualquer fato relevante que seja do conhecimento da Devedora e que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo).

(iii) notificar, na mesma data, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre a convocação de quaisquer Assembleias Gerais de Debenturistas realizada diretamente pela Devedora;

(iv) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(v) convocar, nos termos desta Escritura, Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário devam fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;

(vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM;

(vii) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas pela CVM;

(viii) manter em adequado funcionamento um departamento para atender de forma eficiente a Securitizadora, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar, às suas expensas, instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora;

(x) notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis de conhecimento do evento o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar ou que cause interrupção ou suspensão de suas atividades ou que afetem negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, bem como sobre a ciência da ocorrência de qualquer hipótese de Vencimento Antecipado previsto nesta Escritura de Emissão;



- (xi) manter-se devidamente organizadas e constituídas como uma sociedade por ações sob as leis brasileiras;
 - (xii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos, sejam impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
 - (xiii) manter válidas, eficazes, regulares, em perfeita ordem e em pleno vigor as licenças, concessões, autorizações, alvarás ou aprovações essenciais ao regular funcionamento da Devedora e de suas controladas, inclusive ambientais, bem como para a assinatura desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações neste e naqueles previstas;
 - (xiv) observar a legislação e regulamentação tributária aplicável, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais ou fiscais, bem como efetuar o pontual pagamento de tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto nos casos em que tais pagamentos sejam discutidos de boa-fé, em juízo ou administrativamente, estando estes suspensos ou garantidos, se aplicável;
- contratar e manter contratados, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo: (1) o Agente de Liquidação; (2) o Escriturador; e (3) Agente Fiduciário;
- (xv) efetuar o pagamento de todas as despesas devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI nos termos desta Escritura de Emissão;
 - (xvi) não prometer, ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Debêntures, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares do CRI;
 - (xvii) apresentar, por meio desta Escritura e da declaração prestada nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarações e informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
 - (xviii) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios, exceto (a) por aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé na esfera judicial e/ou administrativa e cujo descumprimento não possa causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) cujas medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias estejam em curso ou já tenham sido, tempestivamente, tomadas pela Devedora na forma acordada com a referida autoridade competente;
 - (xix) cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas Afiliadas e seus respectivos



Representantes, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente à Legislação de Proteção Social;

(xx) cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente à Legislação Socioambiental, exceto (a) por aquela que esteja sendo discutidas de boa-fé na esfera judicial e/ou administrativa e cujo descumprimento não possa causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) cujas medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias estejam em curso ou já tenham sido, tempestivamente, tomadas pela Devedora na forma acordada com a referida autoridade competente;

(xxi) obter, manter e conservar em vigor (e, nos casos em que apropriado, renovar de modo tempestivo), até a liquidação de todas as obrigações desta Escritura de Emissão, todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões, alvarás, inclusive ambientais, bem como suas renovações, impreteríveis ao desempenho das atividades da Devedora, exceto dos casos em que (i) a Devedora esteja questionando de boa-fé a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, suspensão ou extinção das licenças; ou (ii) a Devedora estiver solicitando a respectiva obtenção ou renovação, conforme aplicável, nos prazos permitidos por lei ou, ainda, (iii) a Devedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando a continuidade de suas atividades sem referidas licenças;

(xxii) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes as Leis Anticorrupção, devendo (a) adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto nº 11.129 de 11 de julho de 2022, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os/as seus/suas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) notificar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Devedora ou qualquer de suas Afiliadas e seus Representantes encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos às Leis Anticorrupção;

(xxiii) assegurar que os recursos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Emissora, suas Afiliadas e seus respectivos Representantes: (a) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) em ação destinada a facilitar



uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a UK *Bribery Act of 2010* (“Leis Anticorrupção”); ou (f) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxiv) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pelo mercado;

(xxv) manter seguros patrimoniais conforme práticas em seu setor de atuação;

(xxvi) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações societárias exigidas (a) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes das Debêntures;

(xxvii) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos nesta Escritura de Emissão, apresentando todos os documentos comprobatórios ao Agente Fiduciário;

(xxviii) informar em até 5 (cinco) dias ao Agente Fiduciário do seu conhecimento a ocorrência de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula X abaixo que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante. Entende-se por “**Efeito Adverso Relevante**” qualquer evento ou situação que cause (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, operacional ou reputacional, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;

(xxix) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, correção e suficiência de todas as informações por ela prestadas ao mercado durante a Oferta e, caso as



informações se tornem inverídicas, inconsistentes, incorretas ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, durante a vigência das Debêntures, notificar por escrito tal fato à Securitizadora e ao Agente Fiduciário CRI em até 2 (dois) dias Úteis, contados da data do conhecimento de tal fato; e

(xxx) proceder à publicação das demonstrações financeiras previstas na Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA VIII DESPESAS

8.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, ainda, caso a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

8.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas no Anexo VI a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures.

8.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas no Anexo VI desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora, conforme disposto na Cláusula 8.2.1 abaixo.

8.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir, a serem arcadas com recursos integrantes do Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, nos termos previstos da Cláusula 8.1.7, abaixo:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais



relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

8.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas na Cláusula 8.1.2, acima, será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

8.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas diretamente à emissão dos CRI e/ou à Oferta, conforme descritas na Cláusula 8.1.2, acima, ou caso não descritas nos Documentos da Operação desde que previamente aprovadas pela Devedora, observado o disposto na Cláusula 8.1.7, abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.1.6. As despesas de responsabilidade da Devedora, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

8.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

8.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes



sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

8.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 8.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

8.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada mediante alteração do presente instrumento, e conforme deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

8.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

8.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 8.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

8.1.13. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

8.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

8.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de dolo



da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, conforme decisão transitada em julgado por juízo ou tribunal competente, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos. Tal reembolso ficará limitado aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora e ao valor da remuneração recebida pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430.

8.2. Fundo de Despesas

8.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do “Fundo de Despesas” que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas no Anexo VII do Termo de Securitização no valor necessário de Despesas Recorrentes para os 6 (seis) meses subsequentes (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

8.2.2. Caso a Securitizadora verifique, em qualquer dia, durante a vigência da Debêntures, que o montante do Fundo de Despesas esteja inferior ao montante correspondente a Despesas Recorrentes e a provisão das Despesas Extraordinárias para os 3 (três) meses subsequentes (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora deverá notificar a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação de ausência de recursos, para que efetuem a transferência do montante necessário para recompor o valor necessário para pagamento das Despesas Recorrentes descritas no Anexo VII do Termo de Securitização para os 6 (seis) meses subsequentes (“Valor do Fundo de Despesas”), para a Conta do Patrimônio Separado.

8.2.3. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, pela Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A, Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas (“Aplicações Financeiras Permitidas”) e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 28, § único, da Lei



14.430, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado emitida por uma corte competente o que ensejará o direito dos Titulares de CRI de haver seus créditos contra o patrimônio próprio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização. Fica afastada a necessidade de trânsito em julgado, bastando uma decisão judicial exequível, nos casos em que a Emissora **(i)** receba quaisquer recursos da Devedora e não cumpra com as obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 4.10 acima, dentro dos prazos previstos neste Termo de Securitização, observado, ainda, o disposto na Cláusula 4.4 acima; ou **(ii)** utilize quaisquer recursos do Patrimônio Separado para qualquer finalidade que não as previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; ou, ainda, **(iii)** invista quaisquer recursos do Patrimônio Separado de forma diversa da prevista neste Termo de Securitização.

8.2.4. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação para fins de recomposição do Valor do Fundo de Despesas pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as Conta do Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

8.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

8.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva



Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

8.2.8. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

8.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.2.10. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

8.2.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

8.2.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta do Patrimônio Separado e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta do Patrimônio Separado, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

8.2.13. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA IX

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da



Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Securitizadora, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

9.1. Convocação

9.1.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora, pelo Agente Fiduciário, ou pela Securitizadora.

9.1.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.1.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação da Devedora, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

9.1.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

9.1.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

9.1.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.



9.1.7. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas.

9.2. Mesa Diretora

9.2.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

9.3. Quórum de Deliberação

9.3.1. Exceto se previsto de outra forma neste Instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1.2 acima, observados os termos da Cláusula 6.3 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 9.3.1. acima:

- (i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- (ii) as alterações relativas: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura de Emissão; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula IX; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VI desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação



em primeira ou segunda convocação.

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação.

9.3.4. As deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação.

9.3.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

9.3.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 9.3.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

9.3.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

9.4. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

9.4.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pela Devedora, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

9.4.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na



Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

9.4.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

9.4.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA

10.1. Declarações e garantias da Devedora. A Devedora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) é sociedade devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo a legislação e a regulamentação do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão, e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (iii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;
- (v) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora, as obrigações aqui previstas e, caso sejam mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) a celebração desta Escritura de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora;
- (vii) a celebração e os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento



das obrigações nela previstas: (a) não infringem seus atos constitutivos; (b) não infringem e não violam qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que esteja e/ou qualquer de seus ativos sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete ou a qualquer de seus ativos;

(viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento pela Devedora de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto pelo arquivamento do Ato Societário da Devedora JUCEPAR;

(ix) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possam lhe causar e/ou vir a lhe causar um efeito adverso relevante (a) em sua situação (econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza), nos seus negócios, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (c) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável ou que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou as Debêntures e, que não sejam aqueles relatados nas suas demonstrações financeiras;

(x) não há, na Data de Emissão (a) nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora em questão, (b) qualquer operação envolvendo a Devedora, fora do curso normal de seus negócios e que seja relevante para a Devedora, e (c) aumento substancial do endividamento da Devedora ;

(xi) as demonstrações financeiras da Devedora representam corretamente sua posição patrimonial e financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis vigentes nos períodos a que se referem, os quais foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos;

(xii) todas as informações escritas fornecidas até a data de assinatura desta Escritura de Emissão, não contêm qualquer informação falsa, enganosa ou incorreta em qualquer aspecto relevante ou deixam de informar qualquer fato relevante necessário para fazer com que as informações neles contidas, em vista das circunstâncias em que foram prestadas;



(xiii) não omitiu nenhum ato ou fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira e jurídica em prejuízo da Securitizadora e/ou dos Titulares do CRI;

(xiv) todas as informações prestadas pela Devedora no contexto da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, para a Securitizadora;

(xv) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Devedora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;

(xvi) não existe contra si ou contra suas respectivas Afiliadas e Representantes, qualquer investigação, processo, decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por: (i) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil; ou (ii) crime contra o meio ambiente, tampouco foi incluída em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xvii) cumpre e/ou faz cumprir, por si, por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, integralmente à Legislação de Proteção Social;

(xviii) cumpre e faz cumprir, por si, por suas Afiliadas e seus respectivos Representantes, as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xix) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das atividades da Devedora, bem como o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo ainda todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a atua, com exceção dos casos em que (i) a Devedora esteja questionando de boa-fé a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, suspensão ou extinção das licenças; ou (ii) a Devedora estiver solicitando a respectiva obtenção ou renovação, conforme aplicável, nos prazos permitidos por lei ou, ainda, (iii) a Devedora possua provimento jurisdicional vigente autorizando a continuidade de suas atividades sem referidas licenças, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a



evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xx) até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentados às autoridades competentes, se assim requisitado ou determinado por lei ou regulamento, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente;

(xxi) não há, por parte da Devedora, suas Afiliadas ou Representantes, violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, no Brasil ou no exterior, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, bem como não foram e não são objeto de sanções por quaisquer governos e entidades, bem como não são parte de quaisquer transações, direta ou indiretamente, envolvendo indivíduos, entidades, países, nação ou região que são sujeitas a sanções por quaisquer Partes Sancionadoras, bem como adota medidas para que suas Afiliadas e Representantes cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar o cumprimento das Leis Anticorrupção e os orienta sobre tais normas, previamente ao início da sua atuação, conforme aplicável Para fins da Escritura, entende-se como **"Partes Sancionadoras"** em conjunto ou isoladamente, a *Swiss State Secretariat for Economic Affairs* (SECO), o *United States Department of Treasury's Office of Foreign Assets* (OFAC), a Organização das Nações Unidas (ONU), a União Europeia (UE), o Reino Unido (UK HMT), o *Swiss Directorate of International Law* (DIL), a *Monetary Authority of Singapore* (MAS), a *Hong Kong Monetary Authority* (HKMA) e qualquer outra autoridade sancionadora competente; e

(xxii) não foram comunicadas, citadas ou intimadas acerca da existência de qualquer investigação oficial, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

11.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:



PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Tiradentes, nº 1.000, Jardim Shangri-lá

CEP 86070-520, Londrina – Paraná

At.: Petterson Araujo

Telefone: 43 3294-1035

E-mail: op.fin@plaenge.com.br

Para a Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros

São Paulo/SP

CEP: 05407-003

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Telefone: (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

11.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora previstas nesta Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Lei Aplicável

11.3.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica



11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

11.5. Indenização

11.5.1. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo o reembolso de custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Devedora; (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Devedora ou terceiros interessados que envolvam o pagamento Créditos Imobiliários; e (iv) descumprimento de obrigação, pela Devedora, oriunda dos Documentos da Operação.

11.5.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora e/ou quaisquer de seus profissionais indenizarão a Devedora e/ou quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo, imprudência, negligência, imperícia e/ou abuso de direito da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pela Securitizadora e ao valor da remuneração recebida pela Emissora, conforme o caso, até o momento da indenização, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430.

11.6. Irrevogabilidade e Sucessores

11.6.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

11.7. Independência das Disposições da Escritura

11.7.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.8. Cômputo dos Prazos

11.8.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os



prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.9. Assinatura Eletrônica

11.9.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

11.9.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

11.10. Foro

11.10.1. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.10.2. As Partes reconhecem que a eleição do foro se dá pelo fato de a Securitizadora possuir estabelecimento comercial nesta comarca, realizar recorrentemente numerosas operações de mercado de capitais no estabelecimento comercial nessa localidade, além de a Oferta possuir liquidação financeira na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), também localizada na comarca, estando a eleição deste foro em consonância com o artigo 63, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes e a Interveniente Anuente, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 24 de setembro de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem na página seguinte.)



Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A."

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.
Devedora

DocuSigned by
Carlos Roberto da Silva Melquiades
Assinado por: CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES 31301916900
CPF: 31301916900
Data/Hora da Assinatura: 24/09/2025 | 19:06:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 81895634000170
C: BR
Emissor: AC Inicializado Pencon RFB 03
6018ED32C58F467...

DocuSigned by
Alexandre Dores Fabian
Assinado por: ALEXANDRE DORES FABIAN 54230047991
CPF: 54230047991
Data/Hora da Assinatura: 24/09/2025 | 19:04:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALIDE RFB v5
AF9F08F0DA8046C...

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora

DocuSigned by
Luiz Renan Toffiani da Silva
Assinado por: LUIZ RENAN TOFFIANI DA SILVA 38840342890
CPF: 38840342890
Data/Hora da Assinatura: 24/09/2025 | 20:29:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Votorantim Cerveja
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB 05
20E2117F90854F3...

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)



ANEXO I
EMPREENDEIMENTOS DESTINAÇÃO

CC

Empreendimento Lastro	Proprietário	Endereço	Matrícula	Cartório	Possuí Habitabilidade?	Está sob regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários destinados ao



							s im obi liár ios ?	Emp reen dim ento Imo biliá rio, caso aplic ável
BOTÂN ICO	Plaenge Empreendime ntos Ltda	Rua Ulrico Zuinglio, nº. 365 (T2 nº. 455 /Rua Maria Lucia da Paz nº. 155 T3 e T4), Lote 83B -1, Gleba Fazenda Palhano, Ribeirão Esperança, Londrina, PR. CEP 86055-620	13 8. 34 7	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina	N ã o	Sim	Não	N/A
PARQU E DAS ARTES	LDB 004 Empreendime ntos Imobiliários SPE Ltda	Rua Alcides Turini, S/N - Lote nº 239-239/C-2- A-1-03, Gleba Cafezal, Londrina/PR. CEP 86055-701.	13 6. 71 4	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina	N ã o	Sim	Não	N/A
AUGHE	Plaenge Empreendime ntos Ltda	Av. Estevão de Mendonça, Rua Tenente Eulálio Guerra e Rua Presidente Washington Luís, nº 523, Bairro Do Quilombo, Cuiabá/MT. CEP 78052-336.	10 7. 09 7	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá- MT	N ã o	Sim	Não	N/A
AURU M	Plaenge Residencial Ltda	Rua Desembargador José de Mesquita e Rua Tenente Eulálio Guerra, Nº 256, Bairro Dos Araés – Cuiabá/MT. CEP 78005-560.	10 9. 13 0	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá- MT	N ã o	Sim	Não	N/A
TERRA CE	Plaenge Residencial Ltda	Rua Jornalista Luiz Carlos Silva Acosta, nº. 605-B, Alvorada, Cuiabá/MT. CEP 78048-848.	10 8. 94 6	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá- MT	N ã o	Sim	Não	N/A



HYTTE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2011, e Rua Engenheiro Lourival Maciel nº76, Curitiba/PR. CEP 81210-000.	23 7. 92 6	8º Registro de Imóveis de Curitiba	N ã o	Sim	Não	N/A
POEMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Pedro Cândido Romero, 55, Lote 7-A/10B, Conjunto Residencial do Lago, Londrina/PR. CEP 86050-494.	13 5. 14 9	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina	N ã o	Sim	Não	N/A
BOSSA NOVA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Wesley Cesar Vanzo, 255, Lote 7-A/10A, Conjunto Residencial do Lago-Londrina/PR. CEP 86050-500.	13 5. 14 8	1º Serviço Registro de Imóveis comarca de Londrina	N ã o	Sim	Não	N/A
EDITIO N MOINHOS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Jardim Cristofel 215 – Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS. CEP 90510-030.	21 8. 73 2	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre	N ã o	Sim	Não	N/A
OUT SMART LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Senador Petrônio Portela, nº. 1, Zona 27-Maringá/PR. CEP 87050-720.	95 .4 27	2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá	N ã o	Sim	Não	N/A
TAY	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Mogi Guaçu, nº 119, Chácara da Barra, Campinas/SP. CEP 13090-605	14 8. 04 4	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas	N ã o	Sim	Não	N/A
PULSE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Guilherme Pugsley, 1352-Agua Verde-Curitiba/PR. CEP 80620-000	84 .9 71	5º Serviço de Rebgistro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR	N ã o	Sim	Não	N/A



NEXT	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Professor Ranulfo Paes de Barros, 576, Loteamento Jardim Independência, Bairro Cidade Alta-Cuiabá/MT. CEP 78030-265	35.25	Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT	Não	Sim	Não	N/A
ÁTRIO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4555, Campo Comprido, Curitiba/PR. CEP 81280-330	23.09.1	8º Registro de Imóveis de Curitiba	Não	Sim	Não	N/A
ALMAH	Plaenge Empreendimentos Ltda	Néo Alves Martins, 1141, esquina c/ R. Henrique Dias, 336 - Zona 03 - Maringá/PR. CEP 87050-110	13.09.95.3	1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR	Não	Sim	Não	N/A
AMAN	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Benjamin Constant, 915, América, Joinville/SC. CEP 89204-361.	18.07.96.5	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC	Não	Sim	Não	N/A
AZTRIS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Dr. Zerbini com Rua Cel. Cacildo Arantes-Lote 9A-Qd 16-Parcelamento-Bairro Chacara Cachoeira-Campo Grande/MS. CEP 79040-040.	27.03.33.6	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Campo Grande/MS	Não	Sim	Não	N/A
HAMPTON	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Fernando Corrêa da Costa, nº 1263, Jardim das Américas, Cuiabá/MT. CEP 78060-600.	11.02.60.7	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT	Não	Sim	Não	N/A
HORIZON ECOVILLE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4983, esq Rua Rogério Pereira Camargo, 657-Curitiba/PR. CEP 81280-330	15.03.54.1	8º Registro de Imóveis de Curitiba	Não	Sim	Não	N/A



HUMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Sebastião Chap Galindo, 115, Lote 01C, Gleba Palhano, Londrina/PR. CEP 86050-510	127.646	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina	Não	Sim	Não	N/A
LIVEN - TORRE 2	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Av. Minuano, 295 Qd 14, Loteamento Jd Bom Clima, Despraiado, Cuiabá/MT. CEP 78048-223	105.623	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT	Não	Sim	Não	N/A
LANDH AUS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Visconde de Mauá, 1297 – Bairro América, Joinville/SC. CEP 89204-501	180.755	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC	Não	Sim	Não	N/A
ARTHE O CONCEPT LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Euclides da Cunha, Lote D, Parcelamento Bairro Cachoeira, Jardim dos Estados, Campo Grande/MS. CEP 79020-230	8.625	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Não	Sim	Não	N/A
AERIE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Londrina, 702 - Zona 08 Lote n.º 480-Remanescente, Gleba Patrimônio Maringá, Maringá/PR. CEP 87050-730	73.014	Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR	Não	Sim	Não	N/A

Tabela 2 – Forma de Destinação dos Recursos da Emissão.

Empreendimento Imobiliário	Custo Estimado total de investimento (R\$)	Percentual do Recurso da Emissão Estimado a ser alocado no Empreendimento	Valor Estimado (R\$) a ser alocado pela Emissão no Empreendimento	Uso dos Recursos



BOTÂNICO	242.713.115,00	5%	4.515.421,52	Obras de construção do empreendimento
PARQUE DAS ARTES	186.636.631,68	12%	12.220.839,47	Obras de construção do empreendimento
AUGHE	144.684.830,95	5%	4.622.058,13	Obras de construção do empreendimento
AURUM	98.249.749,26	3%	2.809.250,09	Obras de construção do empreendimento
TERRACE	97.618.591,00	5%	5.188.907,29	Obras de construção do empreendimento
HYTTE	97.518.670,02	5%	5.183.596,00	Obras de construção do empreendimento
POEMA	104.159.265,31	3%	3.322.011,48	Obras de construção do empreendimento
BOSSANOVA	85.103.998,19	5%	4.649.471,62	Obras de construção do empreendimento
EDITION MOINHOS	84.924.936,62	3%	2.714.876,85	Obras de construção do empreendimento
OUT SMART LIVING	77.350.220,64	16%	16.446.175,65	Obras de construção do empreendimento
TAY	103.163.252,02	4%	4.028.801,26	Obras de construção do empreendimento
PULSE	77.107.463,93	2%	2.477.522,91	Obras de construção do empreendimento
NEXT	66.623.107,56	4%	3.541.345,20	Obras de construção do empreendimento
ÁTRIO	65.996.761,08	4%	3.683.118,68	Obras de construção do empreendimento
ALMAH	76.871.648,50	2%	2.451.235,72	Obras de construção do empreendimento
AMAN	60.808.866,00	3%	3.232.289,72	Obras de construção do empreendimento



AZTRIS	99.524.664,61	3%	3.174.091,89	Obras de construção do empreendimento
HAMPTON	114.390.000,00	4%	3.820.417,31	Obras de construção do empreendimento
HORIZON ECOVILLE	77.044.027,90	2%	2.479.378,18	Obras de construção do empreendimento
HUMA	69.734.367,72	3%	2.718.134,89	Obras de construção do empreendimento
LIVEN - TORRE 2	53.980.905,66	1%	1.147.740,04	Obras de construção do empreendimento
LANDHAUS	63.993.473,12	2%	2.040.454,62	Obras de construção do empreendimento
ARTHEO CONCEPT LIVING	66.599.910,48	2%	1.837.571,62	Obras de construção do empreendimento
AERIE	69.530.191,40	2%	1.695.289,85	Obras de construção do empreendimento
2.284.328.648,65		100%	100.000.000,00	



ANEXO II
CRONOGRAMA

Se me stre	Tot al por Se me stre	BO TÂ NI CO	PA RQUE DA S AR TE S	AU GH E	AU RU M	TE RR AC E	HY TT E	PO EM A	BO SS AN OV A	ED IT IO N M OI NH OS	OU T SM AR T LI VI NG	TA Y	PU LS E	NE XT	Á T RI O	AL MA H	AM AN	AZ TR IS	HA MP TON	HO RI ZO N EC OV IL LE	HU MA	LI VE N - TO RR E 2	LA ND HA US	AR TH EO CON C EP T LI VI NG	AE RI E
2º Se me stre e/2 5	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
1º Se me stre e/2 6	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
2º Se me stre e/2 6	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26



1º Se me str e/2 7	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
2º Se me str e/2 7	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
1º Se me str e/2 8	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
2º Se me str e/2 8	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
1º Se me str e/2 9	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
2º Se me	9.0 90.	41 0.4	1.1 10.	42 0.1	25 5.3	47 1.7	47 1.2	30 2.0	42 2.6	24 6.8	1.4 95.	36 6.2	22 5.2	32 1.9	33 4.8	22 2.8	29 3.8	28 8.5	34 7.3	22 5.3	24 7.1	10 4.3	18 5.4	16 7.0	15 4.1



str e/2 9	909 ,09	92, 87	985 ,41	87, 10	86, 37	18, 84	36, 00	01, 04	79, 24	06, 99	106 ,88	54, 66	29, 36	40, 47	28, 97	39, 61	44, 52	53, 81	10, 66	98, 02	03, 17	40, 00	95, 87	51, 97	17, 26
1º Se me str e/3 0	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26
2º Se me str e/3 0	9.0 90. 909 ,09	41 0.4 92, 87	1.1 10. 985 ,41	42 0.1 87, 10	25 5.3 86, 37	47 1.7 18, 84	47 1.2 36, 00	30 2.0 01, 04	42 2.6 79, 24	24 6.8 06, 99	1.4 95. 106 ,88	36 6.2 54, 66	22 5.2 29, 36	32 1.9 40, 47	33 4.8 28, 97	22 2.8 39, 61	29 3.8 44, 52	28 8.5 53, 81	34 7.3 10, 66	22 5.3 98, 02	24 7.1 03, 17	10 4.3 40, 00	18 5.4 95, 87	16 7.0 51, 97	15 4.1 17, 26

To tal	100 .00 0.0 00, 00	4.5 15. 42 1,5 2	12. 220 .83 9,4 7	4.6 22. 05 8,1 3	2.8 09. 25 0,0 9	5.1 88. 90 7,2 9	5.1 83. 59 6,0 0	3.3 22. 01 1,4 8	4.6 49. 47 1,6 2	2.7 14. 87 6,8 5	16. 446 .17 5,6 5	4.0 28. 80 1,2 6	2.4 77. 52 2,9 1	3.5 41. 34 5,2 0	3.6 83. 11 8,6 8	2.4 51. 23 5,7 2	3.2 32. 28 9,7 2	3.1 74. 09 1,8 9	3.8 20. 41 7,3 1	2.4 79. 37 8,1 8	2.7 18. 13 4,8 9	1.1 47. 74 0,0 4	2.0 40. 45 4,6 2	1.8 37. 57 1,6 2	1.6 95. 28 9,8 5
% De sti na çã o	100 %	5%	12 %	5%	3%	5%	5%	3%	5%	3%	16 %	4%	2%	4%	4%	2%	3%	3%	4%	2%	3%	1%	2%	2%	2%

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral



Janeiro a dezembro de 2024	1.673.766.538,00
Janeiro a dezembro de 2023	1.351.426.639,00
Janeiro a dezembro de 2022	1.228.749.632,00
Total	4.253.942.809,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que 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 e nem 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.



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão das Debêntures da PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A. ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 160ª (centésima sexagésima) Emissão, em até série única, da Vert Companhia Securitizadora

Período: __/__/__ a __/__/__.

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 41300017832, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.4.5 do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), celebrada entre a Emissora e a Vert Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), no âmbito da sua 2ª (segunda) emissão, debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada ("Debêntures"), a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representá-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 160ª (centésima sexagésima) emissão, em série única, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos	% Total acumulado dos



	captados alocados durante o período (R\$)	recursos captados que foram alocados
[A]	[R\$]	[%]
[B]	[R\$]	[%]
[C]	[R\$]	[%]
Total	[R\$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de identificação de pagamento (NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R\$)
[A]	NF1	Obra	[R\$]
[B]	NF2	Manutenção	[R\$]
[C]	NF3	Eletricista	[R\$]
		Total	[R\$]

Os representantes legais da Emissora declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•] .

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 41300017832, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora").

Características da Emissão

Foram emitidas [•] ([•]) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 15 de outubro de 2025 ("**Emissão**"), sendo

nos termos do:

"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*", celebrado em 24 de setembro de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora ("**Escritura de Emissão**").

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de setembro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) e da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").



Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos da Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**").

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 160ª (centésima sexagésima) emissão da Securitizadora ("**CRI**") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("**Operação de Securitização**") por meio da celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.", celebrado em 24 de setembro de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("**Titulares dos CRI**"), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), para o montante total de R\$[•] ([•]) ("**Oferta**").

Identificação do Subscritor

Nome: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			Tel.: (11) 3385-1800	
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar			E-mail: gestao.corp@vert-capital.com	
Bairro: Pinheiros	CEP: 05407-003	Cidade: São Paulo	UF: SP	
Nacionalidade: N/A	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A		
Doc. de identidade: N/A		Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 25.005.683/0001-09	

Representante Legal (se for o caso): N/A		Tel.: N/A
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A

Quantidade de Debêntures inscritas: [●] Debêntures	Série das Debêntures Subscritas Única	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (um mil reais)	Valor de integralização: R\$ [●] para as Debêntures

<i>O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.</i>	
<i>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas na Escritura de Emissão.</i>	<i>Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.</i>
<i>São Paulo/SP, [data].</i>	<i>São Paulo/SP, [data].</i>
PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

A **PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, CEP 86.070-520, cidade de Londrina, estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.898.846/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 41300017832 ("Devedora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.492.307 ("Securitizadora"), nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A."* celebrado em 24 de setembro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), que nesta data:

- (i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão;
- (ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) em curso; e
- (iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora (conforme definido na Escritura de Emissão) e o Agente Fiduciário.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

Londrina/PR, [data].

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO VI
TABELA DE DESPESAS

DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Securitizadora	Comissão de Emissão	Pela Emissão dos CRI, será devida uma parcela única no valor equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, com recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pago até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do Termo de Securitização e da legislação em vigor, uma primeira parcela no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Agente Liquidante	Liquidante	O Agente Liquidante fará jus a (i) uma parcela de implementação no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e (ii) uma primeira parcela de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), para série única, devidas até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Escriturador	Escrituração dos CRI	O Escriturador fará jus a uma primeira parcela no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a uma primeira parcela no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Instituição Custodiante	Registro da CCI	Para registro da CCI, a Instituição Custodiante fará jus a uma parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	Não aplicável (parcela única).



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Regulador	Reembolso CVM	A taxa de fiscalização da Oferta será calculada conforme aplicação do percentual de 0,03% sobre o valor total de cada Oferta, respeitando o valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos) para cada Oferta.	Não aplicável.	Não aplicável.
Regulador	ANBIMA	Será devida taxa para registro da oferta da ANBIMA, na qual será aplicado percentual de 0,003968% sobre o valor total de cada Oferta na data de encerramento, respeitando o limite mínimo de R\$ 14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o limite máximo de R\$ 99.194,00 (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro reais).	Não aplicável.	Não aplicável.



DESPESAS INICIAIS																									
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária																					
B3	Registro	Será devida taxa de registro da B3, na qual será cobrado um valor variável sobre o volume de cada Oferta se superior a R\$ 6.116,44 (seis mil cento e dezesseis reais e quarenta e quatro centavos), nos termos indicados abaixo:	Não aplicável.	Não aplicável.																					
		<table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume Oferta (R\$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R\$ 50.000.000,00</td><td>0,02900%</td></tr><tr><td>R\$ 50.000.000,01</td><td>R\$ 250.000.000,00</td><td>0,02300%</td></tr><tr><td>R\$ 250.000.000,01</td><td>R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,01750%</td></tr><tr><td>R\$ 1.000.000.000,01</td><td>R\$ 2.499.999.999,99</td><td>0,01300%</td></tr><tr><td>>=</td><td>R\$ 2.500.000.000,00</td><td>0,00900%</td></tr></table>	Faixa de Volume Oferta (R\$)		Taxa	De	Até		-	R\$ 50.000.000,00	0,02900%	R\$ 50.000.000,01	R\$ 250.000.000,00	0,02300%	R\$ 250.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,01750%	R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.499.999.999,99	0,01300%	>=	R\$ 2.500.000.000,00	0,00900%		
Faixa de Volume Oferta (R\$)		Taxa																							
De	Até																								
-	R\$ 50.000.000,00	0,02900%																							
R\$ 50.000.000,01	R\$ 250.000.000,00	0,02300%																							
R\$ 250.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,01750%																							
R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.499.999.999,99	0,01300%																							
>=	R\$ 2.500.000.000,00	0,00900%																							



DESPESAS INICIAIS				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
B3	Clearing	Será devida taxa de <i>clearing</i> da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a 1.000,00 (mil reais).	Não aplicável.	Não aplicável.



B3	Custódia do Lastro	Será devida taxa de custódia do lastro, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo:	Não aplicável.																															
		<table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R\$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R\$ 500.000.000,00</td><td>0,00175%</td></tr><tr><td>R\$ 500.000.000,01</td><td>R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,001667%</td></tr><tr><td>R\$ 1.000.000.000,01</td><td>R\$ 2.000.000.000,00</td><td>0,001563%</td></tr><tr><td>R\$ 2.000.000.000,01</td><td>R\$ 4.000.000.000,00</td><td>0,001458%</td></tr><tr><td>R\$ 4.000.000.000,01</td><td>R\$ 6.000.000.000,00</td><td>0,001354%</td></tr><tr><td>R\$ 6.000.000.000,01</td><td>R\$ 12.000.000.000,00</td><td>0,00125%</td></tr><tr><td>R\$ 12.000.000.000,01</td><td>R\$ 18.000.000.000,00</td><td>0,001%</td></tr><tr><td>>=</td><td>R\$ 18.000.000.000,01</td><td>0,00075%</td></tr></table>			Faixa de Volume (R\$)		Taxa	De	Até		-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%	R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%	R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.000.000.000,00	0,001563%	R\$ 2.000.000.000,01	R\$ 4.000.000.000,00	0,001458%	R\$ 4.000.000.000,01	R\$ 6.000.000.000,00	0,001354%	R\$ 6.000.000.000,01	R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%	R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%	>=	R\$ 18.000.000.000,01	0,00075%
		Faixa de Volume (R\$)			Taxa																													
		De			Até																													
		-			R\$ 500.000.000,00	0,00175%																												
		R\$ 500.000.000,01			R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%																												
		R\$ 1.000.000.000,01			R\$ 2.000.000.000,00	0,001563%																												
		R\$ 2.000.000.000,01			R\$ 4.000.000.000,00	0,001458%																												
		R\$ 4.000.000.000,01			R\$ 6.000.000.000,00	0,001354%																												
		R\$ 6.000.000.000,01			R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%																												
R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%																																
>=	R\$ 18.000.000.000,01	0,00075%																																



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
Securitizadora	Taxa de Administração	Pela administração do patrimônio separado dos CRI, durante o período de vigência, será devida o valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). A primeira parcela será paga até o 5º Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI, devendo as parcelas serem pagas no dia 16 do mês referente à primeira parcela ou, caso dia 16 não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M desde a Data de Integralização, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, conforme descrita nesta escritura de emissão.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
	Remuneração adicional por atos independentes	Caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Emissora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua liquidação, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a	A remuneração será corrigida anualmente



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		virtuais, será devido à Emissora o valor líquido de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho dedicado. Tal valor será devido, também, nos casos de (i) esforços de cobrança judiciais ou extrajudiciais e excussão de eventuais garantias relacionados à Emissão e/ou ao lastro, (ii) aditamentos aos documentos da Emissão, inclusive relativos a troca de lastros ou garantias; (iii) implementação das decisões tomadas nas reuniões e/ou assembleias, bem como das novas condições estabelecidas para a Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Devedora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Devedora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) esforços adicionais, quando a Emissão tiver mais de 1 (um) distribuidor mandatado e/ou a liquidação ocorrer em mais de uma data; (vii) desenvolvimento de funcionalidades, automações e/ou quaisquer customizações dos sistemas da Emissora que se façam necessários para a	prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	pela variação positiva do IGPM/FGV.



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		prestação dos Serviços no âmbito da Emissão; (viii) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; e (ix) verificação de covenants no âmbito da Operação de Securitização e/ou acerca de índices relacionados à estrutura da Operação de Securitização; e (x) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos, razões de garantias; etc. O mesmo valor por hora de trabalho dedicado será devido caso seja necessária a realização de análises de documentos, participação em reuniões, virtuais ou presenciais, bem como qualquer atividade por parte de colaboradores da VERT durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a emissão da Operação de Securitização.		
Agente Fiduciário	Remuneração do Agente Fiduciário	Serão devidos ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do presente documento e da legislação em vigor, parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00(dezoito mil reais), sendo	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a	A remuneração será corrigida anualmente



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
		as parcelas pagas no mesmo dia dos anos subsequentes que o pagamento da parcela de implementação.	prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; (5) IRRF; e (6) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	pela variação acumulada do IGP-M/FGV.
Agente Liquidante	Remuneração do Agente Liquidante	Agente Liquidante fará jus a remuneração equivalente a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a ser paga anualmente a contar da primeira data de integralização dos CRI.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			a incidir sobre a remuneração.	
Instituição Custodiante	Custodiante	A Instituição Custodiante fará jus a remuneração equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) anuais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; (4) CSLL; e (5) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.
Escriturador	Escrituração	Pela escrituração dos CRI, o Escriturador fará jus a uma parcela anual no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos	A remuneração será atualizada



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.
Contador do Patrimônio Separado	Contabilidade das Demonstrações Financeiras	A empresa de contabilidade fará jus a remuneração equivalente a R\$ 620,00 (seiscentos e vinte reais) mensais.	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO				
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária
			a incidir sobre a remuneração.	
Auditor Independente	Auditoria das Demonstrações Financeiras	O Auditor independente fará jus a parcelas anuais equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Os valores mencionados serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (1) ISS; (2) PIS; (3) COFINS; e (4) quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração.	A remuneração será atualizada anualmente pela variação positiva IGPM/FGV.
	Clearing	Será devida taxa de <i>clearing</i> da B3, na qual será cobrado o valor de 0,001% sobre o valor de cada Oferta, limitado a 1.000,00 (mil reais).	Não aplicável.	Não aplicável.



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO																						
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento	Gross-up	Atualização Monetária																		
	Custódia do lastro	Será devida taxa de custódia do lastro, na qual será cobrado valor variável mínimo sobre cada Oferta, nos termos indicados abaixo: <table><tr><th colspan="2">Faixa de Volume (R\$)</th><th>Taxa</th></tr><tr><th>De</th><th>Até</th><th></th></tr><tr><td>-</td><td>R\$ 500.000.000,00</td><td>0,00175%</td></tr><tr><td>R\$ 500.000.000,01</td><td>R\$ 1.000.000.000,00</td><td>0,001667%</td></tr><tr><td>R\$ 1.000.000.000,01</td><td>R\$ 2.000.000.000,00</td><td>0,001563%</td></tr><tr><td>R\$ 2.000.000.000,01</td><td>R\$ 4.000.000.000,00</td><td>0,001458%</td></tr></table>	Faixa de Volume (R\$)		Taxa	De	Até		-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%	R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%	R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.000.000.000,00	0,001563%	R\$ 2.000.000.000,01	R\$ 4.000.000.000,00	0,001458%	Não aplicável.	
Faixa de Volume (R\$)		Taxa																				
De	Até																					
-	R\$ 500.000.000,00	0,00175%																				
R\$ 500.000.000,01	R\$ 1.000.000.000,00	0,001667%																				
R\$ 1.000.000.000,01	R\$ 2.000.000.000,00	0,001563%																				
R\$ 2.000.000.000,01	R\$ 4.000.000.000,00	0,001458%																				



DESPESAS RECORRENTES DA EMISSÃO						
Prestador	Comissionamento	Valor, Forma e Periodicidade do Pagamento			Gross-up	Atualização Monetária
		R\$ 4.000.000.000,01	R\$ 6.000.000.000,00	0,001354%		
		R\$ 6.000.000.000,01	R\$ 12.000.000.000,00	0,00125%		
		R\$ 12.000.000.000,01	R\$ 18.000.000.000,00	0,001%		
		>=	R\$ 18.000.000.000,01	0,00075%		

ANEXO VII

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

Parcela	Data	Data de Pagamento de Remuneração	Data de Pagamento de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
8	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
10	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
13	16/11/2026	Sim	Sim	2,0833%
14	15/12/2026	Sim	Sim	2,1277%
15	15/01/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	15/02/2027	Sim	Sim	2,2222%
17	15/03/2027	Sim	Sim	2,2727%
18	15/04/2027	Sim	Sim	2,3256%



19	17/05/2027	Sim	Sim	2,3810%
20	15/06/2027	Sim	Sim	2,4390%
21	15/07/2027	Sim	Sim	2,5000%
22	16/08/2027	Sim	Sim	2,5641%
23	15/09/2027	Sim	Sim	2,6316%
24	15/10/2027	Sim	Sim	2,7027%
25	16/11/2027	Sim	Sim	2,7778%
26	15/12/2027	Sim	Sim	2,8571%
27	17/01/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	15/02/2028	Sim	Sim	3,0303%
29	15/03/2028	Sim	Sim	3,1250%
30	17/04/2028	Sim	Sim	3,2258%
31	15/05/2028	Sim	Sim	3,3333%
32	16/06/2028	Sim	Sim	3,4483%
33	17/07/2028	Sim	Sim	3,5714%
34	15/08/2028	Sim	Sim	3,7037%
35	15/09/2028	Sim	Sim	3,8462%
36	16/10/2028	Sim	Sim	4,0000%
37	16/11/2028	Sim	Sim	4,1667%
38	15/12/2028	Sim	Sim	4,3478%
39	15/01/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	15/02/2029	Sim	Sim	4,7619%
41	15/03/2029	Sim	Sim	5,0000%



42	16/04/2029	Sim	Sim	5,2632%
43	15/05/2029	Sim	Sim	5,5556%
44	15/06/2029	Sim	Sim	5,8824%
45	16/07/2029	Sim	Sim	6,2500%
46	15/08/2029	Sim	Sim	6,6667%
47	17/09/2029	Sim	Sim	7,1429%
48	15/10/2029	Sim	Sim	7,6923%
49	16/11/2029	Sim	Sim	8,3333%
50	17/12/2029	Sim	Sim	9,0909%
51	15/01/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	15/02/2030	Sim	Sim	11,1111%
53	15/03/2030	Sim	Sim	12,5000%
54	15/04/2030	Sim	Sim	14,2857%
55	15/05/2030	Sim	Sim	16,6667%
56	17/06/2030	Sim	Sim	20,0000%
57	15/07/2030	Sim	Sim	25,0000%
58	15/08/2030	Sim	Sim	33,3333%
59	16/09/2030	Sim	Sim	50,0000%
60	15/10/2030	Sim	Sim	100,0000%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D5F93474-EE48-4356-AD4A-805B5F9A13E4	Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: CRI Plaenge - Escritura de Emissão [v. assinatura](116028604.1).pdf	
Cliente - Caso: 0	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 90	Assinaturas: 3
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	Remetente do envelope:
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15° ANDAR
	Itaim Bibi
	São Paulo, SP 04534-004
	acneves@machadomeyer.com.br
	Endereço IP: 163.116.233.30

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves	Local: DocuSign
24/09/2025 18:54:16	acneves@machadomeyer.com.br	

Eventos do signatário

ALEXANDRE DORES FABIAN
a.fabian@plaenge.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
Emissor: AC VALID RFB v5
Assunto: CN=ALEXANDRE DORES FABIAN:54230047991

Assinatura

DocuSigned by:

AF0FD8F0DAB548C...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 189.85.147.178

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/a-c-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 24/09/2025 18:57:58
Visualizado: 24/09/2025 19:03:51
Assinado: 24/09/2025 19:04:33

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/09/2025 19:03:51
ID: da1a2b38-075c-413a-9c09-4ae59071e78f

CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES
r.melquiades@plaenge.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
Emissor: AC Instituto Fenacon RFB G3
Assunto: CN=CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES:31301916900

DocuSigned by:

920B0D32D5BF467...

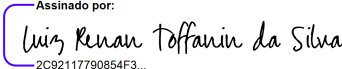
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 8.242.48.250

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.33
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
http://icp-brasil.acfenacon.com.br/repositorio/dpc/AC-Instituto-Fenacon-RFB/DPC_AC_IFenac on_RFB.pdf

Enviado: 24/09/2025 18:57:58
Visualizado: 24/09/2025 19:05:43
Assinado: 24/09/2025 19:06:45

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 24/09/2025 19:05:43 ID: 81891f01-b890-4198-a9a6-f793dbc43a26 Luiz Renan Toffanin da Silva renant@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=LUIZ RENAN TOFFANIN DA SILVA:38840942890	Assinado por:  2C92117790854F3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 186.232.61.63 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 24/09/2025 18:57:57 Visualizado: 24/09/2025 20:28:50 Assinado: 24/09/2025 20:29:22
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/09/2025 20:28:50 ID: c0174b06-5164-45b1-ab11-f0c033ac36fa		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/09/2025 18:57:58
Entrega certificada	Segurança verificada	24/09/2025 20:28:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/09/2025 20:29:22
Concluído	Segurança verificada	24/09/2025 20:29:23
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO H Escritura de Emissão de CCI



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL**

entre

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA.

na qualidade de Emissora

e

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Custodiante

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

na qualidade de interveniente anuente

Datado de
24 de setembro de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("**NIRE**") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "**Securitizadora**"); e

(2) VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Avenida Tiradentes, nº 1.000, cidade de Londrina, Estado do Paraná, Jardim Shangri-lá, CEP 86070-520, inscrita no CNPJ sob o nº 02.898.846/0001-16, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, de sua 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de

R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), observado a possibilidade da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.*", celebrado em 24 de setembro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**");

CONSIDERANDO QUE O Coordenador Líder (conforme abaixo definido) organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Bookbuilding**"), com a finalidade de definir a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, observado que a quantidade de debêntures poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), isto é, valor total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) CRI ("**Opção de Lote Adicional**").

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de outubro de 2025 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos a serem captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no presente Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**");

CONSIDERANDO QUE a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, com a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, tem o interesse em emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los, para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural ("**CCI**"), por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI;

CONSIDERANDO QUE a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 160ª (centésima sexagésima) emissão da Securitizadora, em série única ("**CRI**"), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão, em Série Única, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**"). Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), é instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora para realizar a Oferta, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Plaenge Participações S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**");

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Oferta, dentre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**"); **(vi)** o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**"); **(vii)** a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("**Lâmina**"); **(viii)** o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"); **(ix)** o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"); **(x)** o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**"); **(xi)** o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) ("**Comunicado ao Mercado**"); e **(xii)** os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como "**Documentos da Operação**"); e

CONSIDERANDO QUE as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

ISTO POSTO, formalizam, neste ato, o *"Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural"* (**"Escritura de Emissão CCI"**), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

"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 Avenida República do Chile, nº230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anexos": Os anexos à presente Escritura de Emissão de CCI, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de CCI, para todos os fins e efeitos de direitos;

"Assembleia Geral": A Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do Termo de Securitização;

"BACEN": O Banco Central do Brasil – BACEN;

"B3": A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

"CCI": Tem o significado que lhe foi atribuído nos "Considerandos" desta Escritura de Emissão de CCI;

“**CRI**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Créditos Imobiliários**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: Significa para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura de Emissão CCI, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos neste Termo de Securitização qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais nos município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**IPCA**”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;

“**Devedora**” ou “**Interveniente Anuente**”: A **PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”: A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Sistemas de Negociação**”: A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;

“**Termo de Securitização**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI; e

“**Titular da CCI**”: O titular da CCI a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor: O valor total da CCI, será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado a possibilidade da Opção de Lote Adicional.

3.2. Data de Emissão da CCI: 15 de outubro de 2025 ("**Data de Emissão da CCI**").

3.3. Quantidade: Serão emitidas, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários correspondentes às Debêntures.

3.3.1. A quantidade de Debêntures, a ser definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

3.4. Série e Número: A presente emissão será realizada em uma série, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.6. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por esta CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação dos patrimônios separados dos CRI.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá fornecer à Custodiante todas as informações necessárias para efetivar a troca de titularidade, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.8.3. Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser depositados pela Devedora e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 7034-3, de titularidade da Emissora, mantida na agência 3396 do Banco Bradesco (237), atrelada ao Patrimônio Separado ("**Conta do Patrimônio Separado**").

3.9.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta do Patrimônio Separado, serão computados e integrarão o lastro da CCI e, conseqüentemente, dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-

se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**Medida Provisória 2.158-35**"). Neste sentido, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Debêntures e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade do CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;
- (d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Remuneração e Pagamento: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, as CCI, bem como a remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12. Garantias: A CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Poderá haver resgate antecipado ou amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado, ou resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Vencimento Final: A CCI terá vencimento final conforme indicado no Anexo I deste instrumento.

3.16. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo VI ao Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.19. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DA CUSTODIANTE

4.1. Negociação da CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação da CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pela CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

4.3. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Geral de titulares dos CRI.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Custodiante: A remuneração da Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) será devida, pela prestação de serviço de custódia da CCI: (a) parcela de registro de CCI de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela

devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

5.3.2. As parcelas citadas no item (ii) da Cláusula 5.3 acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

5.3.4. Em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

5.3.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado dos CRI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias,

digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

5.4. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) da Cláusula 5.3 acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

5.5. Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta de Patrimônio Separado com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação ("**Fundo de Despesas**"). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações da Custodiante: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações contidas no Anexo I, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação da B3, bem como por: (i) guarda digital da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e (v) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.2. A Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora ou da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

6.1.3. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha, no formato "excel", conforme layout solicitado pela Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento da CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros

São Paulo/SP

CEP: 05407-003

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Telefone: (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

(ii) Se para a Custodiante:

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Andreia Franklin
Telefone.: (11) 3385-1800
E-mail: custodia@vert-capital.com

(iii) Se para a Devedora:

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Tiradentes, nº 1.000, Jardim Shangri-lá
CEP 86070-520, Londrina – Paraná
At.: Petterson Araujo
Telefone: 43 3294-1035
E-mail: op.fin@plaenge.com.br

7.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

7.2.2. A mudança de seus dados pelas Partes deverá ser comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.2.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

7.2.4. Para fins deste instrumento, “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**") e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros

7.6. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.7. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.9. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.10. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.11. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão; ou, ainda (v) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

8. LEI APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil, em formato digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil,

reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

São Paulo/SP, 24 de setembro de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

VERT COMPANHA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Luiz Renan Toffanin da Silva
Assinado por: LUIZ RENAN TOFFANIN DA SILVA-38840842890
CPF: 38840842890
Data/Hora da Assinatura: 24/08/2025 | 20:28:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
-2C32117790854F3...

VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Gabriel Pereira Pinto Lopes
Assinado por: GABRIEL PEREIRA PINTO LOPES-41440603824
CPF: 41440603824
Data/Hora da Assinatura: 25/08/2025 | 15:42:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
-2DF9C3CC0860477...

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by
CARLOS ROBERTO DA SILVA MELOUADES
Assinado por: CARLOS ROBERTO DA SILVA MELOUADES-31301916900
CPF: 31301916900
Data/Hora da Assinatura: 25/08/2025 | 09:44:58 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 81885834000170
C: BR
Emissor: AC Instituto Pencon RFB G3
92080032058F467...

DocuSigned by
alexandre
Assinado por: ALEXANDRE DORES FABIAN-54230047991
CPF: 54230047991
Data/Hora da Assinatura: 25/08/2025 | 11:24:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
AF3FDBF0A8548C...

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 15 de outubro de 2025			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde							
COMPLEMENTO	nº 2.365, 11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VERT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05407-003
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 02.898.846/0001-16							
ENDEREÇO: Avenida Tiradentes							
COMPLEMENTO:	nº 1.000	CIDADE	Londrina	UF	PR	CEP	86.070-520
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Plaenge Participações S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 24 de setembro de 2025 entre a PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.898.846/0001-16 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, da 2ª (segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, conforme definido no “Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural” (“ Escritura de Emissão de CCI ”).							

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:				
Empreendimento Lastro	Proprietário	Endereço	Matrícula	Cartório
BOTÂNICO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Ulrico Zuinglio, nº. 365 (T2 nº. 455 /Rua Maria Lucia da Paz nº. 155 T3 e T4), Lote 83B -1, Gleba Fazenda Palhano, Ribeirão Esperança, Londrina, PR. CEP 86055-620	138.347	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
PARQUE DAS ARTES	LDB 004 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Rua Alcides Turini, S/N - Lote nº 239-239/C-2-A-1-03, Gleba Cafezal, Londrina/P R. CEP 86055-701.	136.714	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
AUGHE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Estevão de Mendonça, Rua Tenente Eulálio Guerra e Rua Presidente Washington Luís, nº 523, Bairro Do Quilombo, Cuiabá/MT. CEP 78052-336.	107.097	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliaria Comarca Cuiabá-MT
AURUM	Plaenge Residencial Ltda	Rua Desembargador José de Mesquita e Rua Tenente Eulálio Guerra, Nº 256, Bairro Dos Araés – Cuiabá/MT. CEP 78005-560.	109.130	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliaria Comarca Cuiabá-MT

TERRACE	Plaenge Residencial Ltda	Rua Jornalista Luiz Carlos Silva Acosta, nº. 605-B, Alvorada, Cuiabá/M T. CEP 78048-848.	108.946	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
HYTTE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2011, e Rua Engenheiro Lourival Maciel nº76, Curitiba/PR. CEP 81210-000.	237.926	8º Registro de Imóveis de Curitiba
POEMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Pedro Cândido Romero, 55, Lote 7-A/10B, Conjunto Residencial do Lago, Londrina/PR. CEP 86050-494.	135.149	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
BOSSANOVA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Wesley Cesar Vanzo, 255, Lote 7-A/10A, Conjunto Residencial do Lago-Londrina/PR. CEP 86050-500.	135.148	1º Serviço Registro de Imóveis comarca de Londrina
EDITION MOINHOS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Jardim Cristofel 215 – Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS. CEP 90510-030.	218.732	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre
OUT SMART LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Senador Petrônio Portela, nº. 1, Zona 27-Maringá/PR. CEP 87050-720.	95.427	2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá
TAY	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Mogi Guaçu, nº 119, Chácara da Barra, Campinas/SP. CEP 13090-605	148.044	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

PULSE	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Guilherme Pugsley, 1352- Agua Verde- Curitiba/PR. CEP 80620-000	84.971	5º Serviço de Rebregistro de Imóveis da Comarca de Curitiba/PR
NEXT	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Rua Professor Ranulfo Paes de Barros, 576, Loteamento Jardim Independência, Bairro Cidade Alta- Cuiabá/MT. CEP 78030-265	35.225	Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT
ÁTRIO	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4555, Campo Comprido, Curitiba/PR. CEP 81280-330	238.091	8º Registro de Imóveis de Curitiba
ALMAH	Plaenge Empreendimentos Ltda	Néo Alves Martins, 1141, esquina c/ R. Henrique Dias, 336 - Zona 03 - Maringá/PR. CEP 87050-110	139.953	1º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR
AMAN	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Benjamin Constant, 915, América,Joinville/ SC. CEP 89204-361.	187.965	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC
AZTRIS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Dr. Zerbini com Rua Cel. Cacildo Arantes- Lote 9A-Qd 16- Parcelamento- Bairro Chacara Cachoeira-Campo Grande/MS. CEP 79040-040.	273.336	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da comarca de Campo Grande/MS

HAMPTON	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Fernando Corrêa da Costa, nº 1263, Jardim das Américas, Cuiabá/MT. CEP 78060-600.	112.607	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da comarca de Cuiabá/MT
HORIZON ECOVILLE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, 4983, esq Rua Rogério Pereira Camargo, 657- Curitiba/PR. CEP 81280-330	153.541	8º Registro de Imóveis de Curitiba
HUMA	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Sebastião Chap Galindo, 115, Lote 01C, Gleba Palhano, Londrina/PR. CEP 86050-510	127.646	1º Serviço Registro de Imóveis Comarca de Londrina
LIVEN - TORRE 2	Vanguard Home Empreendimentos Imobiliários Ltda	Av. Minuano, 295 Qd 14, Loteamento Jd Bom Clima, Despraiado, Cuiabá/MT. CEP 78048-223	105.623	Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária Comarca Cuiabá-MT
LANDHAUS	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Visconde de Mauá, 1297 – Bairro América, Joinville/SC. CEP 89204-501	180.755	1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC
ARTHEO CONCEPT LIVING	Plaenge Empreendimentos Ltda	Rua Euclides da Cunha, Lote D, Parcelamento Bairro Cachoeira, Jardim dos Estados, Campo Grande/MS. CEP 79020-230	8.625	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS

AERIE	Plaenge Empreendimentos Ltda	Av. Londrina, 702 - Zona 08 Lote n.º 480- Remanescente, Gleba Patrimônio Maringá, Maringá/P R. CEP 87050-730	73.014	Segundo Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO				
7.1. PRAZO		Observado o disposto na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.		
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO		O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.		
7.3. DATA DE VENCIMENTO		15 de outubro de 2030		
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS		Sem prejuízo do disposto na Erro! Fonte de referência não encontrada. da Escritura de Emissão e da Remuneração, que continuará a incidir sobre o saldo devedor das Debêntures em atraso, no caso de impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, será devido (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) 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.		
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL		O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, nas datas indicadas no Anexo VII, sendo a primeira amortização realizada em 16 de novembro de 2026 e a última na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas		

	previstas no Anexo VII da Escritura de Emissão e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Anexo VII da Escritura de Emissão.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de novembro de 2025 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO II – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO**

Parcela	Data	Data de Pagamento de Remuneração	Data de Pagamento de Amortização	Percentual do Saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1	17/11/2025	Sim	Não	0,0000%
2	15/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	15/01/2026	Sim	Não	0,0000%
4	18/02/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/03/2026	Sim	Não	0,0000%
6	15/04/2026	Sim	Não	0,0000%
7	15/05/2026	Sim	Não	0,0000%
8	15/06/2026	Sim	Não	0,0000%
9	15/07/2026	Sim	Não	0,0000%
10	17/08/2026	Sim	Não	0,0000%
11	15/09/2026	Sim	Não	0,0000%
12	15/10/2026	Sim	Não	0,0000%
13	16/11/2026	Sim	Sim	2,0833%
14	15/12/2026	Sim	Sim	2,1277%
15	15/01/2027	Sim	Sim	2,1739%
16	15/02/2027	Sim	Sim	2,2222%
17	15/03/2027	Sim	Sim	2,2727%
18	15/04/2027	Sim	Sim	2,3256%

19	17/05/2027	Sim	Sim	2,3810%
20	15/06/2027	Sim	Sim	2,4390%
21	15/07/2027	Sim	Sim	2,5000%
22	16/08/2027	Sim	Sim	2,5641%
23	15/09/2027	Sim	Sim	2,6316%
24	15/10/2027	Sim	Sim	2,7027%
25	16/11/2027	Sim	Sim	2,7778%
26	15/12/2027	Sim	Sim	2,8571%
27	17/01/2028	Sim	Sim	2,9412%
28	15/02/2028	Sim	Sim	3,0303%
29	15/03/2028	Sim	Sim	3,1250%
30	17/04/2028	Sim	Sim	3,2258%
31	15/05/2028	Sim	Sim	3,3333%
32	16/06/2028	Sim	Sim	3,4483%
33	17/07/2028	Sim	Sim	3,5714%
34	15/08/2028	Sim	Sim	3,7037%
35	15/09/2028	Sim	Sim	3,8462%
36	16/10/2028	Sim	Sim	4,0000%
37	16/11/2028	Sim	Sim	4,1667%
38	15/12/2028	Sim	Sim	4,3478%
39	15/01/2029	Sim	Sim	4,5455%
40	15/02/2029	Sim	Sim	4,7619%
41	15/03/2029	Sim	Sim	5,0000%
42	16/04/2029	Sim	Sim	5,2632%

43	15/05/2029	Sim	Sim	5,5556%
44	15/06/2029	Sim	Sim	5,8824%
45	16/07/2029	Sim	Sim	6,2500%
46	15/08/2029	Sim	Sim	6,6667%
47	17/09/2029	Sim	Sim	7,1429%
48	15/10/2029	Sim	Sim	7,6923%
49	16/11/2029	Sim	Sim	8,3333%
50	17/12/2029	Sim	Sim	9,0909%
51	15/01/2030	Sim	Sim	10,0000%
52	15/02/2030	Sim	Sim	11,1111%
53	15/03/2030	Sim	Sim	12,5000%
54	15/04/2030	Sim	Sim	14,2857%
55	15/05/2030	Sim	Sim	16,6667%
56	17/06/2030	Sim	Sim	20,0000%
57	15/07/2030	Sim	Sim	25,0000%
58	15/08/2030	Sim	Sim	33,3333%
59	16/09/2030	Sim	Sim	50,0000%
60	15/10/2030	Sim	Sim	100,0000%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0BB903D7-9705-4D46-AD71-F007FE20435E

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI Plaenge - Escritura de Emissão CCI [v. assinatura](116029184.1).pdf

Cliente - Caso: 0

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

acneves@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.233.30

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves

Local: DocuSign

24/09/2025 20:04:16

acneves@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

ALEXANDRE DORES FABIAN

a.fabian@plaenge.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC VALID RFB v5

Assunto: CN=ALEXANDRE DORES FABIAN:54230047991

Assinatura

DocuSigned by:

AF0FD8F0DAB548C...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 8.242.48.250

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.36

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://icp-brasil.validcertificadora.com.br/a-c-validrfb/dpc-ac-validrfbv5.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 24/09/2025 20:06:31

Reenviado: 25/09/2025 08:57:05

Reenviado: 25/09/2025 10:23:25

Reenviado: 25/09/2025 10:23:34

Reenviado: 25/09/2025 10:35:14

Visualizado: 25/09/2025 11:23:47

Assinado: 25/09/2025 11:24:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/09/2025 11:23:47

ID: 026fe0dd-e393-40cb-82b0-0e14de88d79f

CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES

r.melquiades@plaenge.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Instituto Fenacon RFB G3

Assunto: CN=CARLOS ROBERTO DA SILVA MELQUIADES:31301916900

DocuSigned by:

920B0D32D5BF467...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 8.242.48.250

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.33

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.acfenacon.com.br/repositorio/dpc/AC-Instituto-Fenacon-RFB/DPC_AC_IFenac-on_RFB.pdf

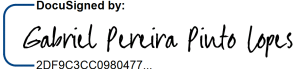
Enviado: 24/09/2025 20:06:29

Reenviado: 25/09/2025 08:57:06

Visualizado: 25/09/2025 09:43:51

Assinado: 25/09/2025 09:45:03

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 25/09/2025 09:43:51 ID: 41ad7fdd-6fcc-45ba-b812-b0c97ca460b2 Gabriel Pereira Pinto Lopes gabriel@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=GABRIEL PEREIRA PINTO LOPES:41440683824	DocuSigned by:  2DF9C3CC0980477... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.72.2.9 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 24/09/2025 20:06:30 Reenviado: 25/09/2025 08:57:06 Reenviado: 25/09/2025 10:23:26 Reenviado: 25/09/2025 10:23:34 Reenviado: 25/09/2025 10:35:14 Reenviado: 25/09/2025 12:25:58 Reenviado: 25/09/2025 12:41:33 Reenviado: 25/09/2025 15:33:42 Visualizado: 25/09/2025 15:42:30 Assinado: 25/09/2025 15:43:09
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/09/2025 15:42:30 ID: c16b6276-83c9-46b5-9de9-09218e07115f Luiz Renan Toffanin da Silva renant@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=LUIZ RENAN TOFFANIN DA SILVA:38840942890	Assinado por:  2C92117790854F3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 186.232.61.63 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 24/09/2025 20:06:30 Visualizado: 24/09/2025 20:10:55 Assinado: 24/09/2025 20:26:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/09/2025 20:10:55 ID: d95d9bf0-2f8a-433f-b1a8-33ae4aa23f52		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	24/09/2025 20:06:31
Entrega certificada	Segurança verificada	24/09/2025 20:10:55
Assinatura concluída	Segurança verificada	24/09/2025 20:26:25
Concluído	Segurança verificada	25/09/2025 15:43:12
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I Relatório de Classificação de Risco



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído à série única da 160ª emissão de CRIs da Vert (Risco Plaenge)

25 de setembro de 2025

Resumo

- A série única da 160ª emissão de CRIs da Vert será lastreada pela 2ª emissão de debêntures da Plaenge, que são representadas por CCIs.
- Atribuímos o rating preliminar 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a Plaenge como única devedora. Entendemos que debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

CRI

160ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora



Devedora:
Plaenge Participações S.A.



Ativo-lastro:
2ª emissão de debêntures

Rating:

brAA (sf) preliminar



Montante da emissão:

Até
R\$ 120 milhões

Instrumento	Taxa de juros ¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
Série única da 160ª emissão de CRIs	104,50% da Taxa DI ao ano	5	 Parcelas mensais a partir do 13º mês da emissão

1. O pagamento dos juros será mensal para todas as séries e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

Fonte: S&P National Ratings.

Copyright © 2025 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Analista principal

Andreza Aguiar

São Paulo

55 (11) 3818-4146

andreza.aguiar@spglobal.com

Contato analítico adicional

Guilherme Derzi

São Paulo

55 (11) 3039-4850

guilherme.j@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Vinicius Cabrera

São Paulo

55 (11) 3039-9765

vinicius.cabrera@spglobal.com

Ação de Rating

São Paulo (S&P National Ratings), 25 de setembro de 2025 – A S&P National Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à série única da 160ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Vert Companhia Securitizadora**.

O montante total da emissão será de R\$ 100 milhões, podendo aumentar em até 20% por meio da emissão de lote adicional, e será lastreado pela 2ª emissão de debêntures da Plaenge Participações S.A. (não avaliada). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que reflete a qualidade de crédito da Plaenge como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído à série única da 160ª emissão de CRIs da Vert (Risco Plaenge)

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que sua estrutura mitiga tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default de pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento) quanto os estruturais (juros passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos CRIs em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Plaenge de arcar com tais despesas e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating preliminar baseia-se na qualidade de crédito da Plaenge e poderá ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures que lastreiam a operação.

A Plaenge é uma incorporadora imobiliária industrial e residencial de média-alta renda que opera principalmente no Brasil e no Chile. A empresa é um dos principais grupos de engenharia do Brasil e a maior incorporadora imobiliária da região Sul do país.

A companhia apresenta uma posição financeira sólida, sustentada por uma estrutura de capital que privilegia a manutenção de liquidez e níveis de alavancagem saudáveis. Esse desempenho é resultado de um cronograma de vencimentos bem distribuído e do elevado percentual de financiamentos destinados à construção, que compõem parcela relevante de sua dívida.

Por outro lado, a composição da dívida traz implicações importantes para credores. Aproximadamente 80% do endividamento está vinculado a financiamentos à construção, que possuem prioridade na cascata de pagamentos. Essa estrutura limita a recuperação potencial das dívidas *senior unsecured* em um cenário hipotético de *default*, incluindo o novo CRI, uma vez que tais instrumentos se posicionam em níveis subordinados na ordem de prioridade de pagamentos.

Para mais informações, consulte nossa análise mais recente da empresa na seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

Resumo da Ação de Rating

Vert Companhia Securitizadora

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
Série única da 160ª emissão de CRIs	Não classificada	brAA (sf) preliminar*	Setembro de 2030

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P National Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído à série única da 160ª emissão de CRIs da Vert (Risco Plaenge)

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating no novo site da Escala Nacional Brasil para mais informações. As descrições de cada categoria de rating da S&P National Ratings estão disponíveis nas "[Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)". Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P National Ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Metodologia: Considerações suplementares de ratings na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025
- [Metodologia para atribuição de ratings de operações estruturadas na Escala Nacional Brasil](#), 18 de agosto de 2025

Artigo

- [Definições de ratings na Escala Nacional Brasil](#)

Informações regulatórias adicionais

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P National Ratings não realiza due diligence em ativos subjacentes

Quando a S&P National Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P National Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P National Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P National Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P National Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P National Ratings todas as informações requisitadas pela S&P National Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P National Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P National Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P National Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P National Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P National Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P National Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P National Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P National Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P National Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P National Ratings se baseou em conexão com o

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído à série única da 160ª emissão de CRIs da Vert (Risco Plaenge)

rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P National Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P National Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P National Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P National Ratings

A S&P National Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)".

Faixa limite de 5%

A S&P National Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível na página de "Informações Regulatórias", o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P National Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P National Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P National Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Rating preliminar 'brAA (sf)' atribuído à série única da 160ª emissão de CRIs da Vert (Risco Plaenge)

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Parte do Conteúdo pode ter sido criado com o auxílio de uma ferramenta de inteligência artificial (IA). O Conteúdo Publicado criado ou processado usando IA é composto, revisado, editado e aprovado pela equipe da S&P.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.



PLAENGE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PLAENGE

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 160ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

PLAENGE PARTICIPAÇÕES S.A.