



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 157ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Categoria “S2” – Código CVM nº 680
CNPJ nº 25.005.683/0001-09 | NIRE 35.300.492.307
Rua Cardenal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003, São Paulo – SP

lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta – Código CVM nº 20.915
CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 13.000.023.907
Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estúil
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

no montante total de, inicialmente,

R\$600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: “BRVTRCIC6A”

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: “BRVTRCICF1”

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: “BRVTRCICG9”

Classificação de Risco Preliminar dos CRI pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda.: “brA+ (sf)”*
*Esta classificação foi realizada em 12 de junho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“BTGPACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.”, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadier Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“BTGPACTUAL”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores da Oferta”), estão realizando a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem lastreados em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), na 1ª (primeira) série (“CRI da Primeira Série”), na 2ª (segunda) série (“CRI da Segunda Série”) e na 3ª (terceira) série (“CRI da Terceira Série”), e, em conjunto com os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, “CRI”, da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo, na data de emissão dos CRI qual seja, 15 de julho de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”), o montante total de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) (“Valor Total de Emissão” e “Oferta”, respectivamente).

No âmbito da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), totalizando até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Oferta de Lote Adicional dos CRI”). Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido) indicado neste Prospecto (conforme abaixo definido), sem lances mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures (conforme abaixo definido), conforme Sistema de Vasos Comunicantes observado ou qualquer que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) da quantidade e do volume final da emissão dos CRI, consequentemente, da quantidade e do volume final da emissão das Debêntures; (iii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) das taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, das taxas finais para a remuneração das Debêntures de cada série (“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VI-A, alínea “b”, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), do Código de Ofertas Públicas: Código ANBIMA de Autregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ABRAME”), atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação de determinadas instituições financeiras consoantes autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) convidadas a participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido neste Prospecto) (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as “Instituições Participantes da Oferta”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática tendo em vista: (i) tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos investidores (conforme definido no Prospecto), mediante a utilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta (definido neste Prospecto) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, VI-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160; e (ii) que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa – EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), observada a dispensa do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

Os CRI da Primeira Série terão vencimento no prazo de 1.026 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032. Os CRI da Segunda Série terão vencimento no prazo de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032. Para mais informações sobre o prazo de vencimento dos CRI, veja o item 2.6, da Seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 12 deste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série não contará com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado mensalmente e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”). Para mais informações sobre a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, veja o item 2.6, da Seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 12 deste Prospecto.

A partir da primeira Data de Integração dos CRI (conforme definido neste Prospecto), os CRI da Primeira Série serão sujeitos a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada das DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido neste Prospecto), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI limitado a até 102% (cento e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (conforme definido neste Prospecto) (“Taxa-Tebo dos CRI da Primeira Série”, e “Remuneração dos CRI da Primeira Série”, respectivamente). A partir da primeira Data de Integração dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série serão sujeitos a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, limitado a até 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (conforme definido neste Prospecto) (“Taxa-Tebo dos CRI da Segunda Série”, e “Remuneração dos CRI da Segunda Série”, respectivamente). A Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integração dos CRI da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive). A partir da primeira Data de Integração dos CRI da Terceira Série, os CRI da Terceira Série serão sujeitos a uma remuneração correspondente a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding dos CRI limitado ao maior entre: (i) 825% (oitocentos e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI (conforme cotado indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa-Tebo dos CRI da Terceira Série”, e “Remuneração dos CRI da Terceira Série”, respectivamente). A Remuneração dos CRI da Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integração dos CRI da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração dos CRI da Terceira Série”, e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, “Remuneração”).

Para mais informações sobre a remuneração dos CRI, veja o item 2.6, da Seção “2. Principais Características da Oferta”, na página 12 deste Prospecto.

Os CRI serão lastreados em créditos mobiliários decorrentes das CCI (conforme definido neste Prospecto) emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido neste Prospecto), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 29ª (vigésima nona) emissão da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20 (“Debitivas” e “Devedora”, respectivamente) emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido neste Prospecto). As Debêntures representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução CVM 60 (“Direitos Creditórios Imobiliários”). Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

As Debêntures serão subscritas e integradas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a ser constituído pelo patrimônio separado (“Patrimônio Separado”), destinado a ser especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI. Não serão constituídos garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures, tampouco contarão com qualquer reforço de crédito pela Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante. A Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não compoña o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade e 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, foi nomeada para representar, perante a Emissora e qualquer terceiro, os interesses da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto) na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: (A) CATEGORIA: RESIDENCIAL; (B) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO, UMA VEZ QUE OS DIREITOS CREDITÓRIOS MOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA; (C) TIPO DE SEGMENTO: APARTAMENTOS OU CASAS; E (D) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, UMA VEZ QUE OS DIREITOS CREDITÓRIOS MOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

QUADRO DE OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS CRI E A OFERTA, QUE SE ENCONTRA EM DESTAÇÃO JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E À B3. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 02 DE JULHO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS ECONÔMICOS DA OFERTA.

NÃO EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM A REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS. OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 29 A 65 DESTA PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS MOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS DEBÊNTURES.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 11 DE JUNHO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA



DEMAIS COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 12 de junho de 2025 e substitui a versão divulgada em 11 de junho de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	8
2.1. Breve descrição da Oferta	8
2.2. Apresentação da securitizadora	8
2.3. Informações que a emissora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	11
2.4. Identificação do público-alvo	12
2.5. Valor Total da Oferta.....	12
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:.....	12
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	23
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	23
3.2. Nos casos em que a destinação dos recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	23
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	28
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	28
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: a) <i>quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima;</i> b) <i>qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida;</i> c) <i>obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos;</i> d) <i>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;</i>	28
4. FATORES DE RISCO.....	29
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.	29
4.2. Riscos relacionados aos CRI, seu lastro e à Oferta.....	29
Riscos Relacionados à Devedora.....	29
Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários	47
Riscos da Oferta	51
Riscos dos CRI.....	54
Riscos relacionados ao mercado de securitização	59
Riscos relacionados à Emissora	60
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos	61
5. CRONOGRAMA.....	66
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	66
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	70
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) 70	
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.....	70

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	71
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	71
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	71
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	71
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	72
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	72
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	72
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	73
8.4. Regime de distribuição	73
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	73
8.6. Formador de mercado	75
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	75
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	75
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	76
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	76
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	76
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	76
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	76
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	77
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	77
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	83
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	83
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	83
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	83
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	86
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	87
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	87
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	90
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:	98
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	99

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	100
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	100
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 elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	100
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	101
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	101
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	101
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	101
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	102
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	105
12.6. Informações financeiras selecionadas da Devedora	105
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	108
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.	108
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	113
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	113
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	119
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	121
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	121
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período:	121

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.....	122
15.4.	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	122
15.5.	Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no do item 12.3 acima:.....	122
15.6.	Termo de securitização de créditos	123
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	123
16.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	124
16.1.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	124
16.2.	Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;	124
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	124
16.4.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	125
16.5.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	125
16.6.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão ..	125
16.7.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	125
16.8.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	126
16.9.	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	126
16.10.	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	126
16.11.	Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários	126
17.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	127
18.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA	128
19.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA OFERTAS PÚBLICAS	141
20.	SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS	146

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA	162
ANEXO II	ANEXO II – CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA, REALIZADA 08 DE NOVEMBRO DE 2022	174
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 02 DE JUNHO DE 2025	186
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DE EFRF DA DEVEDORA NOS TERMOS DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 80	202
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	210
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	298
ANEXO VII	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	337
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO DA EMISSORA PERANTE A CVM	499
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	507
ANEXO X	DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	515
ANEXO XI	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	522

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado em 10 de junho de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“Termo de Securitização”), e na Seção “20. Sumário de Termos Definidos” deste Prospecto.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, está realizando a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, todos nominativos e escriturais, da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, Data de Emissão dos CRI, o montante total de, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme abaixo definido), podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões), conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido).

No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Emissora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional dos CRI”).

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva indicado neste Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) da quantidade e do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade e do volume final da emissão das Debêntures; (iii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) das taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, das taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do Código ANBIMA, sob regime de Garantia Firme para o Valor Total da Emissão. A colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços. Por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, a serem identificados no “*Anúncio de Início da Oferta Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Anúncio de Início”) e no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Prospecto Definitivo”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática tendo em vista: (i) tratar-se de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores (conforme definido neste Prospecto), mediante a utilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160; e (ii) que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes das CCI's emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, representativas das Debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários. **Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.**

2.2. Apresentação da securitizadora

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

Quanto ao Formulário de Referência da Emissora, atentar para o fator de risco “Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 52 deste Prospecto.

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 22 de abril de 2025, a Securitizadora possuía aproximadamente R\$39.618.444.600,39 (trinta e nove bilhões, seiscentos e dezoito milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos reais e trinta e nove centavos) de ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 29 deste Prospecto Preliminar.

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\$20.568.579.355,89 (vinte bilhões, quinhentos e sessenta e oito milhões, quinhentos e setenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), correspondentes a 135 (cento e trinta e cinco) emissões, das quais 105 (cento e cinco) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R\$12.754.342.893,31 (doze bilhões, setecentos e cinquenta e quatro milhões, trezentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e três reais e trinta e um centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	154 (cento e cinquenta e quatro)
Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R\$39.618.444.600,39 (trinta e nove bilhões, seiscentos e dezoito milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos reais e trinta e nove 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:

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

- 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 5 (cinco) 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
Cartes 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%

Principais Concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis

adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

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

Para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a uma liquidação antecipada dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Securitização), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (**“Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário”**). **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, veja a Cláusula “6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva Série, conforme o caso (**“Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI”**), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, veja a Cláusula “6 Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

Oferta de Resgate Antecipado. Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, dos CRI de quaisquer das séries, (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto) de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares (**“Oferta de Resgate Antecipado”**). **Para mais informações sobre a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado, veja a Cláusula “6 Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures. Sem prejuízo aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado constantes do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja a Cláusula “7. Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures” do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO E A AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS DEBÊNTURES, BEM COMO SOBRE AS HIPÓTESES DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTA PROSPECTO.

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, de acordo com as **“Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”**, os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria:** Residencial; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características desse papel sujeitas a alterações.**

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, cuja definição engloba os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ou que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”, “Investidores Qualificados”, respectivamente), respectivamente, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sem pre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e (ii) “Investidores Não Institucionais” (e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores” ou “Público-Alvo”), cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições estabelecidos neste Prospecto e nos demais Documentos da Operação.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI, podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões), conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

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

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

b) Quantidade

Serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, a serem alocados como CRI da Primeira Série, como CRI da Segunda Série e como CRI da Terceira Série, em classe única, no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser aumentada, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

c) Opção de Lote Adicional dos CRI

No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), podendo a Oferta totalizar até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

d) Código ISIN

Código ISIN dos CRI da Primeira Série: “BRVERTCRICE4”.

Código ISIN dos CRI da Segunda Série: “BRVERTCRICF1”.

Código ISIN dos CRI da Terceira Série: “BRVERTCRICG9”.

e) Classificação de Risco Mínima dos CRI

Foi contratada a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”) para atribuir a classificação preliminar de risco à Emissão dos CRI previamente à data do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo sido atribuída nota de classificação de risco preliminar “brA+ (sf)”, em sua escala nacional, para os CRI, conforme cópia do relatório de classificação de risco preliminar incluído no **Anexo XI** deste Prospecto. Esta classificação foi realizada em 12 de junho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, não podendo ser interrompido na vigência dos CRI, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Emissora, através do site <https://www.ver-capital.com/>. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, a nova

agência passará a integrar a definição de “Agência de Classificação de Risco”, para todos os fins e efeitos do Termo de Securitização. Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, “Agências de Classificação de Risco Seleccionadas”), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Seleccionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas.

f) Data de Emissão

A data de emissão dos CRI será 15 de julho de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”).

g) Prazo e Data de Vencimento

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, (i) o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2030; e (ii) o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032; e (iii) o prazo de vencimento dos CRI da Terceira Série será de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032.

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

Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no artigo 87, Inciso I, da Resolução CVM 160 e no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

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

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, não contarão com atualização monetária.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive); ou (ii) a Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação dos CRI da Terceira Série (exclusive), conforme o caso (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n.

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “NI_k”.

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;
- v. os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Nikp} = \text{Nik-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Remuneração:

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série ("Taxa-Teto dos CRI da Primeira Série" e "Remuneração dos CRI da Primeira Série", respectivamente).

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série ("Taxa-Teto dos CRI da Segunda Série" e "Remuneração dos CRI da Segunda Série", respectivamente).

A Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \text{VNe} \times (\text{FatorDI} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva série, devida no final de cada Período de Capitalização da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da respectiva série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI_k com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

p = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI da respectiva série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (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 dos CRI da respectiva série no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias decorridos entre o dia 13 (treze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis; e
- (v) para fins de cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série e Remuneração dos CRI da Segunda Série, considera-se “Período de Capitalização da Primeira Série” e “Período de Capitalização da Segunda Série”, conforme o caso, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (inclusive), e termina na

primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série ou Período de Capitalização da Segunda Série, conforme o caso, sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série ou a data do resgate dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, os CRI da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa-Teto dos CRI da Terceira Série**”) calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI da Terceira Série**” e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, “**Remuneração**”). A Remuneração dos CRI da Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário dos juros remuneratórios dos CRI da Terceira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitada à Taxa-Teto dos CRI da Terceira Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Terceira Série, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série, considera-se “**Período de Capitalização da Terceira Série**” e, em conjunto com o Período de Capitalização da Primeira Série e o Período de Capitalização da Segunda Série, “**Período de Capitalização**”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior

sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série ou a data do resgate dos CRI da Terceira Série, conforme o caso.

j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme cronograma descrito a seguir:

CRI da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%

CRI da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário ("Tai")
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	15/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

CRI da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ("Tai")
1	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%

7	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	15/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

k) Repactuação

Não haverá repactuação programada dos CRI.

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

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série. Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total e amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série. Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total e amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2031, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita abaixo e de acordo com fórmula disposta no Termo de Securitização:

Data	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário (%)
15 de julho de 2031	50,00000
15 de julho de 2032	100,00000

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série. Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total e amortização extraordinária dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2031, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme tabela descrita abaixo e de acordo com fórmula disposta no Termo de Securitização:

Data	Taxa de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário (%)
15 de julho de 2031	50,00000
15 de julho de 2032	100,00000

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores. **Para mais informações sobre a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, veja a Cláusula "6 Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado" do Termo de Securitização anexo a este Prospecto.**

Ademais, na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a determinada data (exclusive); e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento. **Para mais informações sobre as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, veja o item "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" deste Prospecto.**

m) Garantias – tipo, forma e descrição

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931, representativas das Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários. **Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único. Para mais informações sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 77 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a conta corrente de nº 99587-7, na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; 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 ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário"). O Patrimônio Separado se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: **(i)** insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI; **(ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; **(iv)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(v)** não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; **(vi)** falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou **(vii)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

q) Tratamento Tributário

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, e especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando -se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento até a data de resgate.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Pessoas Jurídicas: O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, retido de investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido ao final do respectivo

período de apuração, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas não-financeiras, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 (e artigo 70, II, da IN 1.585) e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71, I, da IN 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

Não obstante a inaplicabilidade da retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), conforme acima indicado e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei 14.183).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, § 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).

Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior: Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes ou domiciliados no País.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, §4º, IN 1.585.

Há, ainda, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários (Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 – "Investidor 13") e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249.

São entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento)

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se,

a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

As receitas financeiras auferidas via CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015.

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita operacional, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), pois embora tais entidades sujeitem-se ao regime cumulativo das contribuições, no caso delas as receitas financeiras têm caráter operacional.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Atualmente, tramitam no Congresso Nacional diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23") implementou a Reforma Tributária aplicável aos tributos indiretos e estabeleceu a substituição gradativa 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 terá início em 2026 e 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 coexistirão com a CBS, com o IBS e com o IS.

Em 16 de janeiro de 2025, foi editada a Lei Complementar nº 214, que institui e regulamenta o IBS, a CBS e o IS. Especificamente no que tange às receitas financeiras, o artigo 6º, inciso V, da Lei Complementar 214/2025, estabelece que o IBS e a CBS não incidem sobre os rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que se verifique dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182; e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

Dadas as particularidades dos Titulares de CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares de CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos do CRI.

O CBS e IBS começam a ser devidos já em 2026, sendo o valor respectivo compensável contra PIS e COFINS. A partir de 2027, PIS e COFINS serão extintos e a CBS passará a ser integralmente devida. IBS terá uma incidência gradual que aumentará ano a ano, até estar inteiramente em vigor em 2033.

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão atualmente sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017. 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

Foram publicados em 22 de maio de 2025 e 23 de maio de 2025, em edições extras do Diário Oficial da União, os Decretos nºs 12.466 e 12.467, com o objetivo de introduzir modificações relevantes no Decreto 6.306/2007, que regulamenta a incidência do IOF. Não obstante as diversas alterações promovidas pelos Decretos 12.466 e 12.467, as alíquotas do IOF nas operações de ingresso e retorno de recursos aplicados por investidor estrangeiro nos mercados financeiro e de capitais foram mantidas em zero.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF Títulos"): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não aplicável.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do item 3.2(a) abaixo ("Empreendimentos Imobiliários"), observado o valor da destinação para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, descrita na Tabela 2 do item 3.2(a) abaixo, bem como o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos na Tabela 3 do item 3.2(d) abaixo ("Destinação dos Recursos").

Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Devedora por meio de: (i) aumento de capital das controladas da Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Devedora; (iii) mútuos para as controladas da Devedora; (iv) emissão de debêntures pelas controladas da Devedora; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

3.2. Nos casos em que a destinação dos 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

Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Tabela 1

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF. MARO WERNECK 621 - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV/ CURCURA NA LTDA	RESIDENCIE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R. ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV. ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N -	João Pessoa - PB	R. MARCONILDA CONCEIÇÃO 1128 CABO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
				ALTIPLANO CABO BRANCO		BRANCO - CABO BRANCO							
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO , 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV. ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV. ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA , 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL CACHOEIRAS DOS SINOS	08343492000120	RUA 2 , 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS , 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS , S/N - VILA SILVA	São Paulo - SP	AV. ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY , 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO , 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA , 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE , SN - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Monteiro Maria 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOES LTDA	RESIDENCIAL OLÍMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA , 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R. ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA , 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV. ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOES	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER , 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

Proporção dos Recursos Captados por Meio da Emissão a ser Destinada para Cada um dos Empreendimentos Imobiliários

Tabela 2

Empreendimento Imobiliário	Razão social	CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
GRAN ARENA ITAQUERA	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	12088919000168	55.539.961,89	7,41%
SENSIA LA VIE	MD MRV CURCURANA LTDA	20429936000140	55.184.068,88	7,36%
ALTIPLANO VILLAGE	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	30411462000162	52.020.250,55	6,94%
SENSIA SOLARIUM	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	49.052.118,12	6,54%
SENSIA PATAMARES	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	44.005.140,34	5,87%
RESIDENCIAL LIVIERO	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492011083	41.559.190,28	5,54%
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	41.162.020,79	5,49%
RESIDENCIAL OLÍMPIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	40.647.454,65	5,42%
PORTAL DE PIATÃ	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	40.464.595,87	5,40%
SENSIA HORIZON	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	38.077.645,35	5,08%
RESIDENCIAL EMPATIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	34.970.687,76	4,66%
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	34.339.117,70	4,58%
SENSIA SWISS VIEW	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	34.151.431,57	4,55%
RESIDENCIAL BERGER	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.245.757,02	4,43%
SENSIA URBAN	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.212.087,93	4,43%
RESIDENCIAL CACHOEIRADOS SINOS	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	33.100.132,29	4,41%
RESIDENCE PARK	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	31.624.656,80	4,22%
PARQUE CANOAS	MRV ESPÍRITO SANTO INC	39741351000350	29.805.635,81	3,97%
RECANTO DA MATA	MRV XCV INCORPORACOES	40183025000273	27.838.046,42	3,71%
			750.000.000,00	100%

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de destinação dos recursos das Debêntures, além daqueles inicialmente previstos no Anexo III ao Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos previstos acima, (i) deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e (iii) caso aprovada na forma prevista acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (i) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação dos recursos em questão; e (ii) referido aditamento deverá também alterar a Tabela II – Cronograma Indicativo do Anexo III ao Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

Os recursos líquidos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista acima até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos líquidos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou o Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI.

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo, 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 à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

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

Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, será necessária a comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme item 3.2(a) acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação dos recursos, conforme formato previsto no Anexo X ao Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais mencionadas no Relatório de Verificação ("Documentos Comprobatórios"). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, observando os seguintes prazos: (i) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: (a) 30 de janeiro de 2026; e (b) de cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros), desde que necessários e relacionados à comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e a documentação necessária, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Para fins deste Prospecto, entende-se por "**Autoridade**": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) ("**Pessoa**"), entidade ou órgão:

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

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista acima até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos, o que ocorrer primeiro.

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

Tabela 3

Empreendimento	3S2025	4S2025	1S2026	2S2026	3S2026	4S2026	1S2027	2S2027	3S2027	4S2027
SENSIA SOLARIUM	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81
RESIDENCE PARK	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10		
RESIDENCIAL BERGER	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50				
GRAN ARENA ITAQUERA	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27			
SENSIA LA VIE	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61		
ALTIPLANO VILLAGE	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	
RESIDENCIAL LIVIERO	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78		
RESIDENCIAL EMPATIA	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96				
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54		
PARQUE CANOAS	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48		
RECANTO DA MATA	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80		
SENSIA PATAMARES	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54		
PORTAL DE PIATÃ	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48		
SENSIA URBAN	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99		
SENSIA SWISS VIEW	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26				
RESIDENCIAL OLÍMPIA	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78				
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	
SENSIA HORIZON	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67		
	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	73.867.435,30	65.933.155,03	19.074.255,04	4.905.211,81

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 dos recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
Ano de 2024	6.247.730
Ano de 2023	5.701.939
Ano de 2022	5.613.583
Total	17.563.253

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. A Devedora e a Emissora reconhecem que a obrigação aqui descrita deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação 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 ou em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos 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 dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, a reputação, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

4.2. Riscos relacionados aos CRI, seu lastro e à Oferta.

Riscos Relacionados à Devedora

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.

Podem ocorrer aumentos de preços de insumos que são adquiridos dos fornecedores da MRV, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção, sendo este risco ainda maior para commodities e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas utilizadas na construção dos empreendimentos da Devedora, utilizam como método construtivo predominante a parede de concreto e, portanto, incluem concreto, aço, dentre outros. O preço do aço, por exemplo, é altamente influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que, por sua vez, também é altamente correlacionado ao câmbio do dólar.

Além da sujeição à reajustes baseados em índices, os fornecedores da Devedora também estão sujeitos a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade. Essas oscilações de preço podem impactar adversamente o custo de construção dos empreendimentos e a condição financeira da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora utiliza do modelo do crédito associativo, no qual a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra. Este modelo não viabiliza o repasse da inflação (INCC) aos

clientes, expondo a Devedora a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos dos empreendimentos. O valor de venda dos empreendimentos é fixado no momento do repasse, mas com a elevação do custo de produção, inclusive devido a inflação, pode corroer a margem dos produtos vendidos e impactar adversamente a Devedora.

Caso a Devedora encontre dificuldade em repassar aos seus clientes o incremento nos custos de construção, as margens de lucro dos empreendimentos poderão ser afetadas negativamente, comprometendo, ainda, os resultados da Devedora. Nesse caso, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

As mudanças nas políticas do CMN, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Em qualquer caso, não é possível assegurar que a Devedora terá acesso a tais recursos adicionais, nem que esses recursos serão obtidos em condições favoráveis.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Como exemplo, é possível mencionar que o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento poderá afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar aquisições de empreendimentos da MRV.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Tal fato poder causar uma redução da demanda pelos imóveis da MRV e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode diminuir, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos pode cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para seus empreendimentos tempestivamente.

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela CEF (conforme abaixo definido) e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora.

A expansão das operações da Devedora pode exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade da Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçamento e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas à renovação e manutenção de licenças, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora pode vir a fazer parte do “Cadastro de Empregadores” e em ações coletivas, cíveis e criminais em caso de suposta caracterização de trabalho em condições análogas à escravidão, o que pode afetar adversamente a imagem e conseqüentemente os negócios e a situação financeira da Devedora.

O “Cadastro de Empregadores” que submeteram trabalhadores a condições análogas à de escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016 (“Portaria Interministerial”). A Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas à de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no “Cadastro de Empregadores”.

Acerca do tema, é importante mencionar que, a Devedora já foi incluída e poderá ser incluída no futuro no “Cadastro de Empregadores”, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de ser acusada de manter trabalhadores em condições análogas à de escravo, tendo em vista a amplitude da operação da Devedora no território brasileiro, a falta de clareza e objetividade da Portaria Interministerial em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo e a subjetividade do agente fiscalizador. A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. Para mais informações sobre o referido acordo, vide item 4.4 (ii) do Formulário de Referência da Devedora.

Em caso de descumprimento do acordo celebrado com a União, a Devedora poderá ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”. Caso o acordo seja invalidado judicialmente, todos os processos sobre o assunto envolvendo a Devedora retomariam seu curso normal e, em caso de eventual condenação, a Devedora também poderia ser novamente inserida em tal cadastro.

A inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode resultar em vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo também pode gerar a propositura de ações coletivas, ações cíveis e criminais pelas autoridades competentes, incluindo ações civis públicas pelo Ministério Público do Trabalho. Se a Devedora vier a fazer parte do “Cadastro de Empregadores”, ou caso sejam propostas medidas judiciais contra ela comprovando a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, a sua imagem e, conseqüentemente, os seus negócios poderão ser adversamente afetados, incluindo, mas não se limitando, a suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que a Devedora permanecer em tal cadastro, ainda que a Devedora entenda que a inclusão no “Cadastro de Empregadores”, por si só, não gera restrição de crédito.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, consequentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que podem causar um efeito adverso relevante em suas atividades, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, Leeds Incorporações Ltda., no Brasil, e Resia, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeiro ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Devedora possui o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucro da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;

- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, condição financeira e resultados operacionais.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local nas cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional são grandes.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores empotencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se esta não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, os concorrentes 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, o que poderá impactar os negócios da Devedora.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, condição financeira e resultados operacionais.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora financia parte das operações de suas controladas nos Estados Unidos e uma desvalorização abrupta do Real poderá impactar negativamente a Devedora.

Em 31 de janeiro de 2020, a Devedora, através da MRV US (Resia), sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC (atualmente denominada Resia), sociedade de responsabilidade limitada sediada na Flórida, nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias.

Os riscos de operação da subsidiária norte-americana são similares aos existentes na operação da Devedora no Brasil, no que diz respeito ao risco de inflação, pressão de custos de materiais e serviços, disponibilidade de crédito e flutuação da demanda pelos produtos.

Além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e da taxa de juros nos Estados Unidos. O aumento excessivo da taxa de juros americana pode impactar o *cap rate* das vendas dos ativos e, consequentemente, seu valor de venda, reduzindo a rentabilidade dos projetos. Juros altos também podem reduzir o resultado dos empreendimentos, que contam com financiamento à construção de grande parte do custo de produção. A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros). A Resia encontra-se no início do ciclo de expansão de suas operações e a Devedora atualmente financia parte dessa expansão com a geração de caixa em *Reais*, obtida através da operação no Brasil da Devedora. Uma eventual desvalorização abrupta do Real frente ao Dólar pode gerar a necessidade da Devedora levantar capital adicional, proveniente de títulos de dívida, de empréstimos bancários ou *private equity*.

A expansão geográfica da operação americana está sujeita ao risco de execução em novas praças, que podem possuir características culturais e mercadológicas diferentes daquelas enfrentados nos mercados de atuação atuais. Além disso, há o risco operacional relacionado à escassez ou alto custo de mão de obra e serviços nos Estados Unidos, que deve ser enfrentado localmente, em cada uma das praças de atuação.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais, bem como suas apólices podem não cobrir determinados tipos de risco, o que pode afetá-la de maneira adversa e relevante.

A Devedora não pode garantir que sua cobertura securitária estará sempre disponível ou será suficiente para cobrir os danos de eventuais sinistros. Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Devedora. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Devedora, sendo que eventual inadimplemento pode acarretar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora e a execução de eventuais garantias apresentadas.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, inclusive as Debêntures, que exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de *covenants* financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses *covenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Devedora de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento

antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Devedora, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Dessa forma, caso quaisquer obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos seus respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente e de maneira relevante.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora sejam descumpridos.

Caso qualquer desses eventos ocorra, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento da Devedora poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de operações ou para refinanciamento de obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira.

Caso seja necessário incorrer em novo endividamento em razão da estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Devedora pode ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou poderá ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, alguns de seus ativos foram dados em garantias em operações de dívida ou financiamentos (contratos de leasing e financiamento à produção) em montante equivalente a R\$ 437.639.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e seiscentos e trinta e nove mil reais) em 31 de dezembro de 2024 e R\$ 458.428.000,00 (quatrocentos e cinquenta e oito milhões e quatrocentos e vinte e oito mil reais) em 31 de março de 2025, e estão onerados com hipotecas ou alienados fiduciariamente.

Caso o vencimento antecipado das Debêntures, por exemplo, seja declarado, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldade de reaverem seus investimentos, caso a Devedora não disponha de recursos suficientes para fazer frente a todos os seus credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do PMCMV. A não implementação do PMCMV (conforme abaixo definido), sua suspensão, cancelamento, alteração ou atraso em seu cronograma, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

A não implementação do PMCMV, o seu cancelamento, suspensão, alteração de seus parâmetros, tais como valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar sua reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, conseqüentemente, das suas vendas e

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

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afeta-lá negativamente.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo do Código Civil, o artigo 39 da Lei no 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada ("Código de Defesa do Consumidor"), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.

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

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode, eventualmente, não conseguir cumprir com acordo celebrado com a União, o que pode afetar adversamente os seus negócios e criar obrigações relevantes.

A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, a cumprir com diversas obrigações sob pena do pagamento de multa, bem como encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos

trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. Para mais informações sobre referido acordo, vide item 4.4 (ii) do Formulário de Referência da Devedora.

A Devedora apresentou as comprovações de cumprimento das obrigações relacionadas ao acordo e, atualmente, a União está em fase de análise documental para validação do cumprimento das obrigações. Em caso de descumprimento comprovado das obrigações assumidas no referido acordo, além dos custos com honorários advocatícios, a Devedora poderá ser compelida ao pagamento das multas atreladas às cláusulas descumpridas, bem como se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tal acordo, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez, além de ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”, o que poderá impactar no vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, durante o período em que a Devedora permanecer em tal cadastro, ainda que a Devedora entenda que a inclusão no “Cadastro de Empregadores”, por si só, não gera restrição de crédito.

Dessa forma, qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em efeitos negativos à sua reputação e em dispêndio de recursos relevantes para a Devedora, o que poderá afetar sua condição financeira ou a sua reputação de forma negativa, podendo inclusive ocasionar a não obtenção e/ou a suspensão de incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas subsidiárias, controladas, e SPEs nas quais a Devedora detém participação, os quais podem não estar disponíveis.

A capacidade das subsidiárias, controladas, e SPEs de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do cumprimento das obrigações, do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

Tais sociedades podem não pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, em especial no que diz respeito à sua tributação, poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes das Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Poder Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições que implicam no vencimento antecipado das Debêntures caso a Devedora seja liquidada, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Neste caso, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, consequentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

O cliente tem o direito unilateral de promover o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786/18, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato, caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de, no máximo, até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora, em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.

As operações da Devedora envolvem riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Devedora ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Devedora, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A Devedora deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos,

negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

Na hipótese de a Devedora não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, consequentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos decorrentes do escopo restrito de auditoria jurídica.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aqueles que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração e da amortização dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores.

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores. A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode assegurar que as decisões desses processos serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive quanto a sua imagem. Da mesma forma, administradores da Devedora são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Devedora e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios da Devedora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

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, condição financeira e 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 da Devedora, penhora do faturamento da Devedora e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do 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.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental e à Legislação Anticorrupção, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora.

Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora. É possível que haja a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Neste caso, a Devedora pode ser afetada negativamente, 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.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Falhas nos processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora está sujeita às Leis Anticorrupção, que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção pública, o que pode deixar a Devedora exposta a possíveis violações das Leis Anticorrupção. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de: (i) detectar violações às Leis Anticorrupção ou outras violações à legislação aplicável, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou que contratem com a Devedora; (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e reputação da Devedora, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos.

Ademais, cumpre ressaltar que a Escritura de Emissão de Debêntures prevê obrigações relativas ao cumprimento das Leis Anticorrupção. Assim sendo, a constatação de descumprimentos em relação a essa legislação podem levar ao vencimento antecipado das Debêntures com o consequente resgate antecipado dos CRI.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer dessas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários, controladas, controladores, coligadas ou consorciadas, ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal (essa última hipótese, aos indivíduos que concorrerem para a infração); (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Devedora pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Devedora e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida ("PMCMV"), uma vez que esse programa é administrado pela Caixa Econômica Federal ("CEF").

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Devedora ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Devedora é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal e alterações significativas neste modelo podem impactar financeiramente a Devedora.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela CEF. Por se tratar de instituição

financeira de economia mista ligada à administração pública, está sujeita a mudanças políticas, metodologias e processos de concessão de crédito, que possuem o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas que desejam financiar os seus projetos.

O crescimento da Devedora está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do PMCMV, do Governo Federal, no qual a CEF, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar a Devedora a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela CEF, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Atualmente, tramita no STF uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o *spread* dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, conseqüentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do PMCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas e a atividade da Devedora exige volumes importantes de capital de giro. A suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento financeiro dos negócios e afetar o desenvolvimento de atividades futuras pela Devedora, bem como impactar financeiramente a condição econômica dos clientes da Devedora que poderão não arcar com as obrigações financeiras que possuem com a Devedora, CEF e Governo Federal.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro. Desta forma, a Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital, podendo ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento das atividades da Devedora.

A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional nem garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e se este estiver disponível, não pode assegurar que estará em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, situação financeira e dos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de cumprir com valores ou outras obrigações previstas em seus parcelamentos fiscais e não há garantia de que conseguirá renegociar os parcelamentos fiscais ou outras obrigações, caso tais parcelamentos sejam descumpridos.

A Devedora pode vir a enfrentar dificuldades no pagamento de seus parcelamentos fiscais. Dessa forma, caso quaisquer parcelamentos fiscais ou outras obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente de maneira relevante. Qualquer impacto adverso nos resultados da Devedora pode comprometer o fluxo de pagamento das Debêntures e conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Devedora. A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais.

O sucesso da Devedora depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa, e a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente com sucesso tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Devedora não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, conseqüentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperar o investimento realizado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para sua operação. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente seu negócio.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. É possível que haja vulnerabilidade nos sistemas de tecnologia da informação e que ocorra interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, como, por exemplo, desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de *software*, invasões físicas, *malwares* e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Devedora.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros contratadas para os ativos da Devedora, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda accidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Sendo assim, a Devedora deve agir conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) e instruções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) e, na hipótese de um incidente de segurança ou ataque cibernético, deve informar ao titular e a ANPD em prazo razoável quando o incidente possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável, em especial a LGPD.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil e é, em geral, aplicável a qualquer operação de tratamento realizada por uma pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país em que sua sede está localizada ou do país onde os dados estão localizados, desde que: **(a)** a operação de tratamento seja realizada no Brasil; **(b)** a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços, ou o tratamento de dados de pessoas físicas localizadas no Brasil; **(c)** os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no Brasil (são considerados dados coletados no Brasil aqueles cujo titular se encontra no Brasil no momento da coleta).

A LGPD dispõe que as operações de tratamento de dados pessoais somente poderão ser realizadas sob bases legais específicas, finalidades claras, bem como, em conformidade com princípios como a transparência, adequação, necessidade, dentre outros. A referida lei, ainda prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, obrigações e requisitos acerca dos agentes de tratamento de dados, incidentes de segurança da informação, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições.

Por sua vez, a ANPD, é a autarquia responsável por elaborar diretrizes, atender a denúncias e reclamações de titulares de dados, aplicar as sanções administrativas, dentre outras funções.

Caso a Devedora descumpra as disposições previstas na LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, multa simples, de até 2% do faturamento da empresa, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 por infração; multa diária, com limite total de R\$ 50.000.000; publicização da infração; bloqueio dos dados pessoais; eliminação dos dados pessoais; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até que se regularize a situação; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período; proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, conforme o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas.

Vale ressaltar, que ainda que a Devedora descumpra alguma disposição da LGPD, a ANPD poderá realizar em primeiro lugar uma análise fiscalizatória para então iniciar o processo sancionador. Adicionalmente, não é possível prever com total clareza como as autoridades brasileiras irão aplicar e interpretar a LGPD tendo em vista que a

sua aplicação dependerá de diversos fatores como boa-fé do infrator, proporcionalidade do fato e sanção, natureza e gravidade do incidente, reincidência, dentre outros.

Por fim, relevante destacar que as disposições da LGPD ou do Regulamento Sancionador não substituem a aplicação de sanções administrativas, civis e criminais previstas em legislação específica. A Devedora pode sofrer (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva atuação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, porventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários

Inadimplemento ou Descaracterização das Debêntures que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais são oriundos das CCI representativas de Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão e os recursos, captados pela Devedora através da Escritura de Emissão de Debêntures devem ser empregados na destinação imobiliária indicada neste Prospecto. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora. Adicionalmente, não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da finalidade das Debêntures, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual, medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais se destacam a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre as Debêntures, os CRI ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados às Debêntures, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Os Direitos Creditórios 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 no repasse desses valores pela Emissora aos Titulares de CRI, ou mesmo a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento ou repasse destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora

A Devedora sujeita-se a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, uma vez que a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas perante os Titulares de CRI estará afetada em virtude de sua insolvência. 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, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários

A Emissora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, gerando prejuízo aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares

de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O patrimônio separado da Emissão tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários

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

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)e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Eventos de Vencimento Antecipado, resgate antecipado, amortização extraordinária e Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão, observadas as condições descritas no Termo de Securitização, ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o cancelamento de tais Debêntures e, consequentemente o Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário dos CRI.

Ademais, diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Ainda, diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Por fim, caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Em qualquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI resgatados ou que tiverem seus CRI amortizados terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado e do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja as Cláusulas “6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” e “7. Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures” do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto.

Ademais, na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI, ou de indisponibilidade do IPCA, sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-los, as Debêntures da respectiva série deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos da Oferta

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

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

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, 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 os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento 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 valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Oferta será realizada em classe única, em até 3 (três) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série e/ou a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que quaisquer das séries poderão não ser emitidas, caso em que os CRI emitidos serão alocados na(s) série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, bem como as informações contábeis intermediários individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações do Formulário de Referência da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e/ou Informações Trimestrais – ITR, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

O Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor

em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI 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. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas na Oferta intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI. Neste cenário, os Investidores poderão enfrentar dificuldade na revenda dos CRI a ele alocados no mercado secundário.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas

A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que

investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela 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 Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos dos CRI

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares de CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e indiretamente (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora; e (ii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado. O recebimento dos recursos oriundos dos itens anteriores pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, temporariamente, 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 Direitos Creditórios Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas, e caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, as Despesas

serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela guarda das vias originais dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares de CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares de CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série

Todos os pagamentos devidos aos Titulares de CRI da Primeira Série e de CRI da Segunda Série serão realizados com base na Taxa DI divulgada e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, os valores da Remuneração, a serem pagos aos Titulares de

CRI da Primeira Série e aos Titulares de CRI da Segunda Série, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização dos CRI da respectiva Série, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares de CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Descasamento do IPCA utilizado para a Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série e o IPCA divulgado no efetivo mês de atualização

A Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série será realizada mensalmente com base na variação do IPCA calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive); ou (ii) a Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou até a integral liquidação dos CRI da Terceira Série (exclusive), conforme o caso. Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização. O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI da Terceira Série, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI da Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série

Com relação aos CRI, a Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 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 da Primeira Série dos CRI da Segunda Série ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá (i) ampliar o descasamento entre os juros das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Primeira Série, bem como os juros das Debêntures da Segunda Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série; e/ou (ii) conceder aos Titulares de CRI da Primeira Série e de CRI da Segunda Série juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e/ou, à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá,

consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências da Devedora. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos de Conflito de Interesses

Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial de Investidores

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de todas as séries, 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 de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores e em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados ao mercado de securitização

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 de 1º de março de 2024, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.212 de 22 de maio de 2025 e pela Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Direitos Creditórios Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; **(ii)** a criação de novos tributos;

(iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Emissora e os Coordenadores da Oferta recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Riscos relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. 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 destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária e do agronegócio. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 quando a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderão impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Devedora à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Conjuntura econômica

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: **(i)** ter impacto negativo sobre a demanda global por imóveis, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; **(ii)** fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de comprar os imóveis da Devedora em favor de produtos mais baratos; **(iii)** dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; **(iv)** fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; **(v)** prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e **(vi)** diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como: **(i)** Política monetária e taxas de juros; **(ii)** Controles cambiais e restrições a remessas internacionais; **(iii)** Flutuações na taxa de câmbio; **(iv)** Mudanças fiscais e tributárias; **(v)** Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro; **(vi)** Taxas de juros; **(vii)** Inflação; **(viii)** Escassez de energia; e **(ix)** Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, os Investidores poderão encontrar dificuldade em revender os CRI a eles alocados. Ademais, caso as condições financeiras da Devedora sejam afetadas, não se pode garantir que a Devedora honrará com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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-la, 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 no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade cambial

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.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do 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.

Em contrapartida, 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 Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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. Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, ao retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser 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 de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia e em relação a Israel e o grupo sunita Hamas

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

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.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá 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, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação dos valores mobiliários emitidos pela e/ou lastreados em títulos de emissão da Devedora

Surtos de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio - MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave - SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobram de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre as suas estruturas de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	11/06/2025
2	Divulgação do Comunicado ao Mercado relativo ao <i>Rating</i> Divulgação de nova versão do Prospecto Preliminar Divulgação de nova versão da Lâmina da Oferta	12/06/2025
3	Início do Período de Reserva.	19/06/2025
4	Encerramento do Período de Reserva.	30/07/2025
5	Realização de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.	31/07/2025
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.	01/08/2025
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	04/08/2025
8	Procedimento de alocação Data de liquidação financeira dos CRI.	05/08/2025
9	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

Em 12 de junho de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado do Rating**") por meio do qual se divulgou que (i) a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, divulgou a classificação de risco preliminar dos CRI, qual seja, "brA+ (sf)"; e (ii) foi realizada a reapresentação deste Prospecto Preliminar e da "*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, da VERT Companhia Securitizadora, de Classe Única, em até 3 (três) séries, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Lâmina da Oferta**") com o intuito de refletir a classificação de risco emitida e consignar no cronograma a divulgação do Comunicado ao Mercado do *Rating*.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou

(b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

b) os prazos, condições e forma para:

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

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores da Oferta conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, podendo contar com a participação de Participantes Especiais ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelos Coordenadores da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição de CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo.

O Plano de Distribuição deve assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado"), deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, podendo os Coordenadores da Oferta realizar esforços de venda dos CRI por meio da divulgação dos documentos publicitários da Oferta e apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado em comum acordo com a Emissora e Devedora ("Oferta a Mercado").

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

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, o Coordenador Líder encaminhará à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e à B3, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, deste Prospecto e da Lâmina da Oferta, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, à Devedora e aos Coordenadores da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) 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 dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; 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 excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento de Pessoas Vinculadas recebidas no âmbito da Oferta automática e integralmente canceladas.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(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 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (acrescida de eventual Opção de Lote Adicional exercida), 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 inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

OS COORDENADORES DA OFERTA ALERTAM QUE OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING DOS CRI PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Intenções de Investimento. 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 previstas nos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento a ser enviada/formalizada pelo Investidor 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 e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada.

OS COORDENADORES DA OFERTA RECOMENDAM 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 NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, 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 A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (a) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (b) a primeira Data de Integralização; e (c) a taxa final da Remuneração da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de Bookbuilding dos CRI;

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

Para informações sobre as condições de colocação da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional, vide item “8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores” deste Prospecto.

Período de Distribuição. A distribuição pública dos CRI junto ao Público-Alvo para a efetiva liquidação somente terá início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pelos Coordenadores, conforme termos e condições previstos no Contrato de Distribuição; (ii) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (iii) divulgação do Anúncio de Início 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.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização, nos termos do Termo de Securitização (“Preço de Integralização”). Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

Distribuição Parcial. Não será permitida a colocação parcial dos CRI.

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

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente (i) venham a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e (ii) tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Atualização Monetária, no caso dos CRI da Terceira Série, e da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A venda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR

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

6.1. *Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)*

O capital social da Securitizadora, nesta data, é de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R\$100.000,00 (cem mil reais) e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo que a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda., é titular de, aproximadamente, 99,98% das ações de emissão da Securitizadora.

Acionista	ON	%	PN	%
Martha de Sá Pessoa	1	0,001	0	0
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001	0	0
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda.	99.998	99,998	11	100
TOTAL	100.000	100%	11	100%

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

Não aplicável. A Emissão conta com instituição do regime fiduciário.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Tendo em vista que a Devedora se enquadra como emissor frequente de valores mobiliários de renda fixa - EFRF, nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 80, observada a dispensa prevista no parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

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

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada 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; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 29 E SEQUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA.

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, (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (ii) os Coordenadores deverão 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 (iii) 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 até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo no caso do inciso (i) acima ou da 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, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão 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*

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

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição e na seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários” deste Prospecto, conforme página 113 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

Oferta Não Institucional. O montante de 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), ou qualquer outro percentual superior, conforme venha a ser definido pelos Coordenadores da Oferta da Oferta, será destinado, prioritariamente, à colocação pública para Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”). Os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, poderão alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender total ou parcialmente as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores Não Institucionais.

Crerios de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de CRI objeto de intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja igual ou inferior a 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidas todas as intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, e os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definido).

Sem prejuízo do disposto acima: (i) caso a totalidade das intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais válidas e admitidas seja superior 120.000 (cento e vinte mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), ou qualquer outro percentual, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, e (ii) os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, decidam por não alterar a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento enviadas/formalizadas por Investidores Não Institucionais admitidas nos termos acima, não sendo consideradas frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

As relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Devedora e/ou da Emissora não podem ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais na parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional. Após o atendimento das intenções de investimento realizadas no âmbito da Oferta Não Institucional nos termos nela descritos, os CRI remanescentes serão destinados aos Investidores Institucionais (“Oferta Institucional”).

Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para, então, apresentar suas intenções de investimento a uma Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva.

Crerios de Colocação da Oferta Institucional: Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta realizarão o rateio de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160.

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 e a Oferta, bem como seus respectivos termos e condições, conforme as características abaixo relacionadas, foram aprovadas, respectivamente, com base nas deliberações tomadas: (i) na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 02 de junho de 2025 ("RCA Devedora"); e (ii) na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0, por meio da qual foi autorizada 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 ata de RCA da Devedora será devidamente arquivada na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Adicionalmente, nos termos do artigo 33, §8º da Resolução CVM 80, a ata da RCA da Devedora será enviada pela Devedora à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua realização.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea "b", e artigo 27, da Resolução CVM 160, do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, destinada aos Investidores, com a intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação para Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI), observada a proporção abaixo a ser prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, bem como os termos e condições descritos no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização ("Garantia Firme"):

Coordenador	Volume	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador da Oferta em relação Valor Total da Emissão
Coordenador Líder	R\$ 300.000.000,00	50,00%
BTG Pactual	R\$ 300.000.000,00	50,00%
Total	R\$600.000.000,00	100,00%

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

Os Coordenadores da Oferta organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), conforme previsto no Aviso ao Mercado, neste Prospecto Preliminar e na Lâmina, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 61, parágrafo 2º da Resolução CVM 160, observado os valores de corte estabelecidos para a caracterização de Investidor Não Institucional, para a verificação da demanda do Público-Alvo da Oferta, e definição: (i) do número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) da quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final da emissão das Debêntures; (iii) da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) das taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, das taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI 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 abaixo definido), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período compreendido entre 02 de julho de 2025 e 30 de julho de 2025 ("Período de Reserva"), sendo certo que (a)

a possibilidade de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgada no Aviso ao Mercado, neste Prospecto Preliminar e na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Aviso ao Mercado, este Prospecto Preliminar e a Lâmina deverão estar disponíveis nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva, nos termos do parágrafo segundo do artigo 57 da Resolução CVM 160;

- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) abaixo; **(b)** a quantidade de CRI da(s) série(s) que deseja subscrever; e **(c)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) as intenções de investimento dos Investidores Não Institucionais não serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração, e estarão sujeitas ao valor máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (exclusive);
- (iv) as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão consideradas para definição das taxas finais da Remuneração;
- (v) 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;
- (vi) os Investidores Institucionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores da Oferta), aos Coordenadores da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;
- (vii) no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Institucionais, nos termos do item (vi) acima;
- (viii) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto da respectiva série), até que seja atingido o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;
- (ix) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;
- (x) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (xi) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: **(a)** na indicação, pelos Investidores, em suas respectivas intenções de investimento, observado o disposto abaixo, de uma taxa mínima para a Remuneração de determinada série como condição para sua aceitação da Oferta, desde que não seja superior à Taxa-Teto da série em questão, a qual será divulgada ao mercado por meio deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta, observado o disposto nos itens (iii) e (iv) acima, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(b)** para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito nos itens (viii) e (ix) acima.

Para fins de esclarecimento, em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 61 da Resolução CVM 160, somente serão levadas em consideração para determinação das taxas finais da Remuneração as intenções de investimento apresentadas por Investidores Institucionais.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI deverá ser comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II do Título III – Regras e Procedimentos para as Ofertas Públicas e do artigo 6º do Anexo Complementar IV – Regras e Procedimentos para Ofertas Públicas de Renda Fixa, ambos das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação dos Coordenadores da Oferta, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação nos CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta 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

Os Direitos Creditórios Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

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

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.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e/ou (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os CRI serão lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das CCI, as quais, por sua vez, representam debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, a serem alocadas, em até 3 (três) séries, sendo a 1ª (primeira) série ("Debêntures da Primeira Série"), a 2ª (segunda) série ("Debêntures da Segunda Série") e a 3ª (terceira) série ("Debêntures da Terceira Série") e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, "Debêntures", em Sistema de Vasos Comunicantes, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures representam Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Resolução CVM 60, sendo que serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de julho de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures" e "Valor Nominal Unitário das Debêntures", respectivamente), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

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

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, não contará com atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso não contará com atualização monetária.

Atualização Monetária das Debêntures da Terceira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive), ou (ii) da Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação das Debêntures da Terceira Série (exclusive), conforme o caso ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, após incorporação de juros e atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n .

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Terceira Série, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário (conforme definido abaixo). Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k .

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido), o “dup” apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- iii. considera-se data de aniversário todo o primeiro Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- v. os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

NI_{kp} = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Indisponibilidade do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável às Debêntures da Terceira Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos indicados acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Emissora, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Terceira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva IPCA**").

Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária dos CRI da Terceira Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora e os Titulares de CRI da Terceira Série, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Terceira Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida até a data do efetivo resgate (exclusive), calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (inclusive), e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

As Debêntures da Terceira Série resgatadas antecipadamente nos termos acima serão canceladas pela Devedora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Terceira Série.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série ("**Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente).

Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série ("**Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série**" e "**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorDI} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da respectiva série, devida no final de cada Período de Capitalização da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da respectiva série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

p = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitado à Taxa-Teto das Debêntures da respectiva série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + \text{TDI}_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da respectiva série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis;
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série deverá ser capitalizado ao “Fator DI” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e

- (vi) para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, considera-se “Período de Capitalização da Primeira Série” e “Período de Capitalização da Segunda Série”, conforme o caso, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série ou a data do resgate das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

Remuneração das Debêntures da Terceira Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série” e, em conjunto com a Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série e a Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série, “Taxa-Teto das Debêntures”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração das Debêntures da Terceira Série” e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, “Remuneração”). A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

Ji = valor unitário dos juros remuneratórios das Debêntures da Terceira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

Taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, em qualquer caso limitada à Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Terceira Série, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização da Terceira Série deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, considera-se “Período de Capitalização da Terceira Série” e, em conjunto com o Período de Capitalização da Primeira Série e o Período de Capitalização da Segunda Série, “Período de Capitalização”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série ou a data do resgate das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, da Devedora, dos Titulares de CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série e/ou de CRI da Segunda Série, conforme o caso, para que se delibere, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização) (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora, caso tenha ocorrido pagamento da Remuneração da respectiva série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores da respectiva série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures da respectiva série, com seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures da respectiva série serão canceladas pela Devedora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série de que trata a Escritura de Emissão de Debêntures e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e da Remuneração das Debêntures Terceira Série.

c) prazos de vencimento dos créditos

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”); (ii) o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão das

Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série"); e (iii) o prazo de vencimento das Debêntures da Terceira Série será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032 ("Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "Data de Vencimento das Debêntures").

d) períodos de amortização

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série.

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de julho de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série. Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de julho de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.

e) finalidade dos créditos

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.

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

As Debêntures não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

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 os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários.

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 Direitos Creditórios Imobiliários 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 Direitos Creditórios Imobiliários são representados por Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios 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 Investidores. 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 de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e de sua amortização. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Os pagamentos relativos à amortização do principal das Debêntures serão realizados conforme cronograma descrito no item 10.1 “d” acima.

Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela a seguir, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”):

Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme cronograma descrito na tabela a seguir, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”):

Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%

6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela a seguir, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série”):

Debêntures da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI (“Tributos”). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das

Debêntures e pela Emissora em virtude dos CRI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização das Debêntures como lastro elegível para a emissão dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Emissora ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Devedora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

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

A Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Ainda, a Devedora realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento dos títulos de dívida abaixo especificados:

Data	Emissão	Total / Parcial
28/03/2022	13ª Emissão de Debêntures Privadas	Parcial
28/03/2024	Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, de Distribuição Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.	Total

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

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários.

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 por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido abaixo), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”).

No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido: (i) da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI. Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, “**Evento de Retenção de Tributos**” significa: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (ii) a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iii) mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou (iv) a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

Caso não exerça o Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Emissora e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento Tributário, pela Devedora, a Emissora, deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”); (ii) o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série”); e (iii) o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série” e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, “Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate; (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série” ou “Prêmio de Resgate Debêntures da Segunda Série”, conforme o caso, e, em conjunto, “Prêmio de Resgate”); e (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI. Caso a data de realização do resgate coincida com uma data de amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, após o referido pagamento.

O Prêmio de Resgate será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{Prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Resgate = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PUDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do resgate (observado que, caso o resgate aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme previsto abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data do resgate e calculado conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante envio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado**”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Emissora.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos acima, deverão ser canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“**Oferta de Resgate Antecipado**”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo.

As Debêntures de cada uma das séries não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial de cada série individualmente pela Devedora e, conseqüentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial de cada série individualmente. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(i)** a(s) série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(v)** a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série e, para o caso das Debêntures da Terceira Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido: **(i)** da Remuneração,

calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**”).

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Emissora pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do Termo de Securitização. O efetivo resgate decorrente da oferta de resgate antecipado dos CRI não estará sujeito à adesão de um número mínimo de Titulares de CRI, mas, caso haja o aceite de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, os CRI remanescentes serão automaticamente resgatados junto com os demais.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

A Devedora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Emissora.

Em qualquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI resgatados terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE PRÉ-PAGAMENTO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 6 E 7 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTES PROSPECTOS.

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

Amortização Extraordinária. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”); (ii) a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”); e (iii) a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série” e, quando referido em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, “Amortização Extraordinária”).

Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor

Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária da respectiva série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária da respectiva série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária da respectiva série e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos abaixo (“Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série” ou “Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série”, conforme o caso, e, em conjunto, “Prêmio de Amortização”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento.

O Prêmio de Amortização será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{Prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] \times PU_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Amortização = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PU_{Debênture} = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária (observado que, caso a Amortização Extraordinária aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PU_{Debênture} será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento).

Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série na data da Amortização Extraordinária, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme previsto abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \times PVNa \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série e calculado conforme definido acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro.

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“Comunicação de Amortização Extraordinária”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (ii) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme previstas acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; (iii) o local de sua realização; (iv) procedimento de Amortização Extraordinária; e (v) qualquer outra informação relevante à Emissora.

A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária, pela Devedora, a Emissora deverá realizar obrigatoriamente a respectiva amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de algum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido neste Prospecto) ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da

Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

- (iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora;
- (vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto no Termo de Securitização, exceto: **(a)** por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou **(b)** se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (**"URBA"**), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (**"MRL"**), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (**"PRIME"**), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (**"AHS Development"**), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (**"AHS Residential"**), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora (em conjunto, **"Reorganizações Permitidas"**).
- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época,

apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora.

A Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora;
- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: **(i)** foi sustado e/ou cancelado; **(ii)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(iii)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

- (viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o UK *Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se a Escritura de Emissão de Debêntures for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xii) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; e **(b)** que seja realizada observando os critérios dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xiv) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índices Financeiros**”), observadas as seguintes regras:
- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no caso, a primeira verificação referente ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de setembro de 2025;
- (xv) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes (“**Prazo de Reenquadramento**”);
- (1) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(2) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(3) a Securitizadora poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros

$$(a) \quad \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \quad \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residencial denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

Receita a Apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora; e

Custo a Apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xvi) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Devedora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xvii) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo

certo que não caracterizarão descumprimento, (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante; e

- (xviii) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada com antecedência de: (i) 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou (ii) 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores acima referida se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, os CRI que não possuem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores acima, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, não haverá Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores acima mencionada, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a determinada data (exclusive); e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 7 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO *EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO, RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO* QUE PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão das Debêntures serão efetuados sempre até as 10:00 (dez) horas nas datas de pagamento da remuneração e amortização, conforme o caso, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a Conta Centralizadora.

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição;
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período; e
- (vi) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Termo de Securitização.

Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI.

Na forma da Lei 14.430, as CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto no Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

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

Em caso de falências e recuperação, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas poderão considerar, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, acrescido: (i) da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI

da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

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

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora obrigou-se a prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, mediante envio do Relatório de Verificação, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da referida destinação. O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 30 de janeiro de 2026; e **(b)** cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

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

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

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e 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 ("Instituição Custodiante"), foi contratada como agente custodiante em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como custodiante de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, sendo responsável, entre outras funções, além do que está previsto no Termo de Securitização, pela custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tanto, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. 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 da Escritura de Emissão de CCI.

A Devedora será a responsável pela guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora, a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo III do Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos acima em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares dos CRI e/ou as autoridades competentes.

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

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.

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

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários.

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 elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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

Denominação	MRV Engenharia e Participações S.A.
Tipo Societário	Sociedade por ações com registro de emissor perante a CVM, na categoria "A" concedido pela CVM em 13 de julho de 2007.
Características Gerais do Negócio da Devedora	De acordo com o estatuto social da Devedora atualmente em vigor, a Devedora tem por objeto social a: (i) administração de bens próprios e de terceiros; (ii) incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários	Os CRI são concentrados, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes relativas Direitos Creditórios Imobiliários	Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, veja a seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 77 deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Devedora referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras e informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, supracitadas foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte dos auditores independentes da Devedora.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações trimestrais individuais e consolidadas, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 121 deste Prospecto.

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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pela soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), dos empréstimos, financiamentos e debêntures referentes aos ativos não circulantes mantidos para venda e do total do patrimônio líquido em 31 de março de 2025 e indicam (i) na coluna “Histórico”, a posição naquela data; e (ii) na coluna “Ajustado”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$582,1 milhões após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Adicionais da Devedora” deste Prospecto.

Capitalização	Em 31 de março de 2025	
	Histórico	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhões de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	3.444	3.444
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	5.920	6.502
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Ativos não circulantes mantidos para venda	470	470
Total do Patrimônio Líquido	6.950	6.950
Total da Capitalização⁽¹⁾	16.784	17.366

⁽¹⁾ O total da capitalização refere-se à somados empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), dos empréstimos, financiamentos e debêntures - ativos não circulantes mantidos para venda e do total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de março de 2025. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R\$600,0 milhões, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 17,9 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$582,1 milhões.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de atividade de prazo médio de estocagem; ou (ii) nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro por ação básico e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, de forma individualizada, impactarão (i) nos índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; (ii) no índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) no índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados

para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$582,1 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 31 de março de 2025	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁴⁾
Total do ativo circulante	12.946	13.528
Total do passivo circulante	8.831	8.831
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	4.115	4.697
Total do ativo circulante	12.946	13.528
Total do passivo circulante	8.831	8.831
Liquidez Corrente⁽²⁾	1,47	1,53
Total do ativo circulante	12.946	13.528
(-) Imóveis a comercializar (circulante)	5.057	5.057
Total do ativo circulante menos imóveis a comercializar (circulante)	7.889	8.471
Total do passivo circulante	8.831	8.831
Liquidez Seca⁽³⁾	0,89	0,96

(1) O capital circulante líquido corresponde ao total do ativo circulante subtraído do total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2025.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do total do ativo circulante pelo total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2025.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do total do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar circulante pelo (ii) total do passivo circulante da Devedora em 31 de março de 2025.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$582,1 milhões, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 31 de março de 2025	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁵⁾
Imóveis a comercializar (circulante)	5.057	5.057
Imóveis a comercializar (não circulante)	3.792	3.792
Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)	8.849	8.849
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados – LTM ⁽¹⁾	(6.850)	(6.850)
Prazo Médio de Estocagem em dias ⁽²⁾	471,55	471,55
Receita operacional líquida – LTM ⁽³⁾	9.387	9.387
Total do ativo	28.758	29.340
Giro do ativo total⁽⁴⁾	0,33	0,32

(1) O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados nos últimos 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2025 (LTM - *Last twelve-months*) foi calculado através (i) da soma do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$1.629 milhões e do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$6.633 milhões; e (ii) subtraído do custo dos imóveis vendidos e serviços prestados referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$1.412 milhões.

(2) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 31 de março de 2025 pelo (ii) custo dos imóveis vendidos e serviços prestados dos últimos doze meses findo em 31 de março de 2025; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do período de doze meses (365 dias) da Devedora.

(3) A receita operacional líquida nos últimos 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2025 (LTM - *Last twelve-months*) foi calculada através (i) da soma da receita operacional líquida referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$ 2.283 milhões e da receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$9.009 milhões; e (ii) subtraído da receita operacional líquida referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$1.905 milhões.

(4) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida nos últimos doze meses findo em 31 de março de 2025 pelo total do ativo da Devedora em 31 de março de 2025.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$582,1 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento (em milhões de R\$, exceto índices)	Em 31 de março de 2025	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos ⁽²⁾
Total do passivo circulante	8.831	8.831
Total do passivo não circulante	12.978	13.560
Total do Passivo circulante + total do passivo não circulante	21.809	22.391
Total do ativo	28.758	29.340
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,76	0,76

⁽¹⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 31 de março de 2025 pelo (ii) total do ativo da Devedora em 31 de março de 2025.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$582,1 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade (em milhões de R\$, exceto quando indicado de outra forma)	Em e/ou no período de três meses findo em 31 de março de 2025	
	Índice Histórico	Índice ajustado após captação de recursos ⁽⁷⁾
Lucro bruto	654	654
Receita operacional líquida	2.283	2.283
Margem bruta⁽¹⁾	28,6%	28,6%
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(325)	(325)
Receita operacional líquida	2.283	2.283
Margem operacional⁽²⁾	-14,2%	-14,2%
Prejuízo do período	(363)	(363)
Receita operacional líquida	2.283	2.283
Margem líquida⁽³⁾	-15,9%	-15,9%
Prejuízo do período	(363)	(363)
Total do patrimônio líquido	6.950	6.950
Retorno sobre o Patrimônio Líquido ⁽⁴⁾	-5,2%	-5,2%
Prejuízo do período atribuível a acionistas controladores	(359)	(359)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	563	563
Lucro por ação básico⁽⁵⁾	(0,64)	(0,64)
Preço da ação (R\$ em reais) ⁽⁶⁾	5,11	5,11
Lucro (prejuízo) por ação de doze meses	(0,6)	(0,6)
Índice preço/lucro (prejuízo) ⁽⁶⁾	(8,02)	(8,02)

⁽¹⁾ A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 da Devedora.

⁽²⁾ A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 da Devedora.

⁽³⁾ A margem líquida é calculada por meio da divisão do prejuízo do período pela receita operacional líquida do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 da Devedora.

⁽⁴⁾ O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do prejuízo do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 pelo total do patrimônio líquido em 31 de março de 2025 da Devedora.

⁽⁵⁾ O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do prejuízo do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

⁽⁶⁾ O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação em 31 de março de 2025, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro (prejuízo) por ação dos últimos 12 (doze) meses da Devedora.

⁽⁷⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 582,1 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora.

Para mais informações, veja o Formulário de Referência da Devedora.

12.6. Informações financeiras selecionadas da Devedora

Abaixo, apresentamos as informações financeiras selecionadas da Devedora:

Indicadores de Resultado (em milhões de R\$, exceto percentuais)	Período de doze meses findo em 31 de março	Período de três meses findo em 31 de março de			Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de
	2025 ⁽¹⁾	2025	2024	2024	2023
Receita Operacional Líquida	9.387	2.283	1.905	9.009	7.430
Lucro Bruto	2.537	654	493	2.376	1.687
Margem Bruta ⁽²⁾	27,0%	28,6%	25,9%	26,4%	22,7%
Prejuízo do período/exercício	(677)	(363)	(168)	(482)	(18)
Margem Líquida ⁽³⁾	-7,2%	-15,9%	-8,8%	-5,4%	-0,2%

⁽¹⁾ Período de 12 (doze) meses findo em 31 de março de 2025 (LTM - *Last twelve-months*): Receita operacional líquida - refere-se soma da receita operacional líquida referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$2.283 milhões e da receita operacional líquida referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$9.009 milhões; e (ii) subtraído da receita operacional líquida referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$1.905 milhões. Lucro bruto - refere-se soma do lucro bruto referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$654 milhões e o lucro bruto referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$2.376 milhões; (ii) subtraído do lucro bruto referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$493 milhões. Prejuízo do período - refere-se soma do prejuízo referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$363 milhões e do prejuízo referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$482 milhões; (ii) subtraído do prejuízo líquido referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$168 milhões.

⁽²⁾ A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

⁽³⁾ A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do período/exercício pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

A seguir, temos informações relativas ao Patrimônio Líquido da companhia, bem como o cálculo do Retorno sobre o Patrimônio Líquido:

Indicadores Patrimoniais (em milhões de R\$, exceto índice)	Em e/ou no período de doze meses findo em 31 de março de	Em e/ou no exercício social encerrado em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2023
Prejuízo do período/exercício ⁽¹⁾	(677)	(482)	(18)
Patrimônio Líquido Inicial	7.508	7.565	6.574
Patrimônio Líquido Final	6.950	7.470	7.565
Patrimônio Líquido Médio ⁽²⁾	7.229	7.518	7.070
Return on Equity – ROE ⁽³⁾	-9,4%	-6,4%	-0,3%

⁽¹⁾ Refere-se a soma do prejuízo referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2025 no valor de R\$363 milhões e do prejuízo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 no valor de R\$482 milhões; e subtraído do prejuízo referente ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2024 no valor de R\$168 milhões.

⁽²⁾ O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada data indicada.

⁽³⁾ O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês *Return on Equity* – ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido (prejuízo) do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades.

Apresentamos também as seguintes informações de dívida, com dois indicadores de endividamento:

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Alavancagem

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) e dos empréstimos, financiamentos e debêntures – ativo não circulantes mantidos para venda.

A Dívida Líquida é uma medida não contábil e corresponde a Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme descrito anteriormente, pelo total do patrimônio líquido nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

A Dívida Bruta, Dívida Líquida e o índice de alavancagem não são medidas de desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelo BR GAAP e nem pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e, consequentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta, Dívida Líquida e índice de alavancagem é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

Indicadores de Endividamento (em milhões de R\$, exceto %s)	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2023
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Circulante)	3.444	3.178	1.366
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Não Circulante)	5.920	6.603	6.482
(+) Empréstimo, financiamentos e debêntures – Ativo não circulantes mantidos para venda	470	508	480

Indicadores de Endividamento (em milhões de R\$, exceto %s)	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2023
Dívida Bruta	9.834	10.289	8.328
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(534)	(415)	(407)
(-) Títulos e Valores mobiliários (circulante e não circulante)	(2.981)	(3.715)	(2.876)
Dívida Líquida	6.319	6.159	5.045
<i>Total do patrimônio líquido</i>	6.950	7.470	7.565
Índice de Alavancagem ⁽¹⁾	90,9%	82,4%	66,7%

(1) O Índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida, conforme anteriormente definida, pelo total do patrimônio líquido.

Outros indicadores financeiros (em milhões de R\$)	Em 31 de março de	Em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2023
Clientes por incorporação de imóveis (circulante e não circulante)	6.544	6.358	5.027
Recebíveis Totais ⁽¹⁾	10.059	10.487	8.310
Custo a Incorrer das Unidades Vendidas	2.500	2.491	1.607
Custo a Incorrer das Unidades em Estoque	4.610	4.700	4.518
Passivo de Construção ⁽²⁾	7.110	7.191	6.125

(1) Recebíveis totais são representados pela soma do saldo de Clientes por incorporação de imóveis (circulante e não circulante), caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

(2) Em qualquer data, é o somatório do custo a incorrer das unidades vendidas mais o custo a incorrer das unidades em estoque, registrados conforme Ofício Circular nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

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

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; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 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.

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

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco Modal S.A., entidade integrante do grupo econômico da XP (“**Banco Modal**”) está atuando com instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, em subclasses mezanino e júnior, da 464ª (quadringentésima sexagésima sexta) emissão da Opea Securitizadora S.A. no valor total de R\$262.229.400,00 (duzentos e sessenta e dois milhões, duzentos e vinte e nove mil e quatrocentos reais). Tendo em vista que a oferta ainda está em andamento, não é possível, nesta data, informar a taxa efetiva aplicável à emissão, tampouco a remuneração a que efetivamente o Banco Modal fará jus pelos serviços prestados.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 358ª (trecentésima quinquagésima oitava) emissão, da True Securitizadora S.A. lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$641.424.000,00 (seiscentos e quarenta e um milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil reais), sendo (i) R\$538.669.000,00 (quinhentos e trinta e oito milhões, seiscentos e sessenta e nove mil reais) referente aos CRI da Primeira Série com data de vencimento em 15 de março de 2033; e (ii) R\$102.755.000,00 (cento e dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil reais) referente aos CRI da Segunda Série com data de vencimento em 15 de março de 2033. Os CRI da Primeira Série são remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 110,0000% (cento e dez por cento) do CDI ao ano. Os CRI da Segunda Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 8,0483% (oito inteiros, quatrocentos e oitenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, o Coordenador Líder fez jus a um comissionamento de cerca de R\$6,7 milhões.

O Banco Modal atuou como instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, em subclasses mezanino e júnior,

da 423ª (quadringentesima vigésima terceira) emissão da Opea Securitizadora S.A., os quais são lastreados em direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$217.600.000,00 (duzentos e dezessete milhões e seiscentos mil reais), dos quais (i) R\$174.080.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitenta mil reais) correspondem aos CRI Seniores, (ii) R\$39.168.000,00 (trinta e nove milhões e cento e sessenta e oito mil reais) correspondem aos CRI Subordinados Mezanino, e (iii) R\$4.352.000,00 (quatro milhões e trezentos e cinquenta e dois mil reais) correspondem aos CRI Subordinados Júnior. Os CRI são atualizados monetariamente pelo IPCA, sendo que: (i) os CRI Seniores fazem jus a uma remuneração equivalente a 9,7375% (nove 3 inteiros, sete mil e trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano; e (ii) os CRI Subordinados Mezanino fazem jus a uma remuneração equivalente a 11,70% (onze inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano. Os CRI Subordinados Júnior não fazem jus a remuneração. Em decorrência dos serviços prestados, o Banco Modal fez jus a um comissionamento de cerca de R\$10,1 milhões.

O Banco Modal atuou como instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, em classe única, da 346ª (trecentésima quadragésima sexta) emissão da True Securitizadora S.A., os quais são lastreados em direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$249.000.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões de reais), dos quais (i) R\$203.557.500,00 (duzentos e três milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais) correspondem aos CRI Seniores, e (ii) R\$45.442.500,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e dois mil e quinhentos reais) correspondem aos CRI Subordinados. Os CRI são atualizados monetariamente pelo IPCA, sendo que: (i) os CRI Seniores fazem jus a uma remuneração equivalente a 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano; e (ii) os CRI Subordinados fazem jus a uma remuneração equivalente a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, o Banco Modal fez jus a um comissionamento de cerca de R\$6,6 milhões.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 328ª (trecentésima vigésima oitava) emissão, da Classe Sênior e da Classe Subordinada da Emissora lastreados em créditos imobiliários cedidos por empresas pertencentes ao grupo econômico da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$318.000.000,00 (trezentos e dezoito milhões de reais), sendo (i) R\$259.965.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões e novecentos e sessenta e cinco mil) referentes aos CRI Seniores com data de vencimento em 15 de março de 2033, e (ii) R\$58.035.000,00 (cinquenta e oito milhões e trinta e cinco mil) referentes aos CRI Subordinados com data de vencimento em 15 de outubro de 2035. Os CRI Seniores são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,87% (sete inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) ao ano. Os CRI Subordinados são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete por cento) ao ano. Em decorrência dos serviços prestados, o Coordenador Líder fez jus a um comissionamento de cerca de R\$4 milhões.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder detinham, em junho de 2025, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$89 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, 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; (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 Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações

prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) 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 o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico 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. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Banco Liquidante).

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) 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 o Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre Instituição Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico 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. No entanto, o Coordenador Líder tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Escriturador).

O Coordenador Líder e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Emissora e o BTG Pactual

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Devedora e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do BTG Pactual, de natureza tipicamente bancária e os seguintes relacionamentos:

O BTG Pactual foi contratado pela Devedora para atuar como coordenador líder na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 358ª emissão, de classe única, em duas séries da True Securitizadora S.A. lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora, com data de emissão em 15 de outubro de 2024 e vencimento em 15 de outubro de 2029 e 15 de outubro de 2031, no valor total de R\$ 641.424 milhões, com taxa de juros correspondente a 110% da variação do CDI e IPCA + 8.0483% a.a.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o BTG Pactual e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários relevantes; (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 BTG Pactual 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.

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

Relacionamento entre o Agente Fiduciário dos CRI e o BTG Pactual

Além dos serviços relacionados: (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o BTG Pactual

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BTG Pactual mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio nas quais o BTG Pactual atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do BTG Pactual na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e o BTG Pactual

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e o BTG Pactual

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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 pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” foi celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta, em 10 de junho de 2025, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores da Oferta, a Devedora e a Emissora (“Contrato de Distribuição”).

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Condições Precedentes”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

- (i) obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas (incluindo dos comitês internos de *compliance* e sanções) necessárias para prestação dos serviços de estruturação da Emissão e de distribuição pública dos CRI, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;
- (ii) aceitação, pelos Coordenadores e pela Devedora, da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar os Coordenadores (“Assessor Jurídico dos Coordenadores”), outro para assessorar a Devedora (“Assessor Jurídico da Devedora” e, quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico dos Coordenadores, doravante denominados simplesmente “Assessores Jurídicos”), e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a agência de classificação de risco (*rating*), o Escriturador, o Agente Fiduciário, o banco mandatário, entre outros, conforme aplicável, bem como remuneração e manutenção das contratações destes pela Devedora;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Debêntures, dos CRIs e quanto ao conteúdo da documentação da Emissão e da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, observadas as características definidas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
- (v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “A+”, em perspectiva positiva ou estável, por uma das seguintes agências classificadoras de risco: Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. (“Agências de Classificação de Risco”);
- (vii) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora, aos Coordenadores da Oferta, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, os auditores independentes da Devedora, a Emissora e os Coordenadores da Oferta, em suas versões finais, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;
- (viii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (CFO Certificate) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up ou

verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com os Coordenadores da Oferta), observado que tais informações, conforme o caso, deverão ser compatíveis, estar contidas, serem calculadas com base em e/ou contar com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora;

- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) realização de *Bringdown Due Diligence Call* com a Emissora e com Devedora, ou, conforme o caso, envio, aos Coordenadores, dos *Bringdown Due Diligence* Questionnaire devidamente respondidos e assinados pelos representantes legais da Devedora e da Emissora, conforme aplicável, em ambos os casos previamente à divulgação do Aviso ao Mercado, à data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI e à data de liquidação da Oferta;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Securitizadora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais que permitam atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (xii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações prestadas pela Devedora e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização prevista no Contrato de Distribuição;
- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações prestadas pela Securitizadora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Securitizadora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas;
- (xiv) recebimento de declaração assinada pela Devedora, na data prevista para a liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao processo de auditoria, financeira e contábil da Devedora e da Securitizadora, e a auditoria legal a ser realizado pelos Assessores Legais ("*Due Diligence*");
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério destes, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence*, realizada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do processo de *back-up*, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Jurídicos, que não contenham quaisquer ressalvas, não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos referentes às Debêntures;
- (xviii) recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal do assessor legal da Securitizadora, endereçado a Securitizadora, atestando a legalidade dos Documentos da Operação e a viabilidade de suas estruturas, a consistência das informações apresentadas e a realização da *Due Diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;
- (xix) obtenção pela Devedora, pela Securitizadora, suas Afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação,

conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta perante: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), se aplicável; (c) órgão deliberativo da Devedora e da Securitizadora competente;

- (xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito no Contrato de Distribuição, e cumprimento das obrigações pela Devedora conforme descritas no Contrato de Distribuição;
- (xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, da MRL, da PRIME, da URBA, da AHS Development, da AHS Residential LLC (conforme abaixo definidas) e/ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada ("Controlada(s) Relevante(s)");
- (xxii) manutenção do setor de atuação da Devedora ou quaisquer de suas Controladas Relevantes e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxiii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, exceto: (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas: (b.i) da Devedora; (b.ii) da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 ("Urba"); (b.iii) da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 ("MRL"); (b.iv) da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 ("PRIME"); (b.v) da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 ("AHS Development"); (b.vi) da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 ("AHS Residential"), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora;
- (xxiv) manutenção do escopo de contratos e acordos que proporcionam à Devedora e às suas Controladas Relevantes condição fundamental de funcionamento;
- (xxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxvi) não ocorrência de: (a) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora; (c) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das

controladas da Emissora; ou (d) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano, tentativa de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101 ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;

- (xxvii) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;
- (xxviii) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxix) recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM e pela B3;
- (xxx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante;
- (xxxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxiii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;
- (xxxiv) que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxxvi) cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, e adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, excetuadas (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (xxxvii) cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adoção de ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xxxviii) autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxix) acordo entre a Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- (xl) manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;
- (xli) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da Oferta;
- (xlii) no que for aplicável, (a) a Emissora, a Devedora, bem como quaisquer de suas controladas ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos agindo em seu nome não ser, pela duração do Contrato, uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Emissora, a Devedora e quaisquer de suas controladas, no que for o caso, adotam condutas razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proibam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da EU ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade controlada e do Coordenador Líder e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora declara, por si e por suas controladas, que os recursos provenientes da Oferta não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;
- (xliii) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta;

- (xlv) recebimento, pelos Coordenadores, de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelo Assessor Jurídico dos Coordenadores, antes da data de divulgação do Aviso ao Mercado, conforme aplicável, e atualizado anteriormente à liquidação da Oferta;
- (xlv) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Resolução 60 e da Lei 14.430; e
- (xlv) envio pela Devedora de declaração atestando que se enquadra no status de emissor frequente de renda fixa (EFRF), nos termos da Resolução CVM 80.

Para fins do Contrato de Distribuição, “Efeito Adverso Relevante” significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) afete a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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 29 e seguintes deste Prospecto.

Sujeito à legislação em vigor aplicável e aos termos e condições constantes no Contrato de Distribuição, notadamente, mas sem limitação, no que se refere às Condições Precedentes, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição dos CRI oriundos do montante inicialmente ofertado, qual seja, de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos e sujeito às condições do Contrato de Distribuição, para o Valor Total da Emissão (sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI) observada a proporção abaixo a ser prestada de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, na proporção indicada na tabela abaixo e em conformidade com os prazos e o comissionamento previstos no Contrato de Distribuição (“Garantia Firme”):

Coordenador	Volume	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador da Oferta em relação ao Valor Total da Emissão
Coordenador Líder	R\$300.000.000,00	50,0000%
BTG Pactual	R\$300.000.000,00	50,0000%
Total	R\$600.000.000,00	100,00%

O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional dos CRI será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de distribuição.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção “16. Identificação das Partes Envolvidas” deste Prospecto Preliminar.

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

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Totais Flat	17.861.307,94	29,77	2,9769%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	16.602.102,93	27,67	2,7670%
Comissão de Estruturação e Coordenação ^(1b) (flat)	2.100.000,00	3,50	0,3500%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	300.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	12.600.000,00	21,00	2,1000%
Comissão de Sucesso pela Colocação ^(1d) (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) ^(1e) (flat)	1.602.102,93	2,67	0,2670%
Registros CRI	390.598,00	0,65	0,0651%
CVM (flat)	225.000,00	0,38	0,0375%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	23.808,00	0,04	0,0040%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,00	0,0005%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	121.750,00	0,20	0,0203%
B3 - Taxa de Registro CCI (flat)	6.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Custódia CCI (flat)	10.210,00	0,02	0,0017%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	1.000,00	0,00	0,0002%
Prestadores de Serviço do CRI	868.607,01	1,45	0,1448%
Securitizadora (Implantação) (flat)	19.241,98	0,03	0,0032%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	17.927,57	0,03	0,0030%
Custodiante (Implantação) (flat)	9.561,37	0,02	0,0016%
Assessores Legais Externos (flat)	269.040,08	0,45	0,0448%
Auditor Independente da Devedora (flat)	439.736,00	0,73	0,0733%
Agência de Classificação de Risco (flat)	102.600,00	0,17	0,0171%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	10.500,00	0,02	0,0018%
Custos Totais Recorrentes	134.432,01	0,22	0,0224%
Prestadores de Serviço do CRI	134.432,01	0,22	0,0224%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	1.749,27	0,00	0,0003%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.602,10	0,03	0,0028%
Custodiante (Manutenção) (anual)	8.854,45	0,01	0,0015%
Agência de Classificação de Risco (anual)	85.500,00	0,14	0,0143%
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)	1.965,28	0,00	0,0003%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (anual)	5.830,90	0,01	0,0010%
Contabilidade do Patrimônio Separado (mensal)	620,00	0,00	0,0001%
B3 - Custódia da CCI (mensal)	10.210,00	0,02	0,0017%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (semestral)	3.000,00	0,01	0,0005%
B3 - Utilização Mensal (mensal)	100,00	0,00	0,0000%

(1a) Comissionamento de Estruturação e Coordenação: 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) <i>flat</i>, incidente sobre o montante total de CRI efetivamente emitidos, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio);
(1b) Prêmio de Garantia Firme: 0,05% (cinco centésimos por cento) <i>flat</i> incidente sobre o montante de Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio), independentemente de exercício da Garantia Firme;
(1c) Comissionamento de Distribuição: 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados na respectiva série calculado com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio), multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada série, estando certo, que o cálculo do prazo médio considera apenas o fluxo de pagamento de principal, desconsiderando qualquer projeção futura de atualização monetária pelo IPCA. Foi considerado para fins de cálculo do Comissionamento de Distribuição, o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para cada série e o prazo médio de 5 anos para os CRI da Primeira Série, o prazo médio de 6,5 anos para os CRI da Segunda Série e o prazo médio de 6,5 anos para os CRI da Terceira Série. O prazo médio e o volume de cada série e, consequentemente, o Comissionamento de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI e serão especificados no Prospecto Definitivo.
(1d) Comissionamento de Sucesso: ser calculado por série de CRI, observada a fórmula abaixo: $\text{Comissão de Sucesso Série}_n = [\text{Taxa-Teto de Remuneração Série}_n - \text{Taxa Final de Remuneração Série}_n] \times \text{Volume Série}_n \times \text{Prazo Médio Série}_n \times 30\%$ Sendo: <i>Comissão de Sucesso Série_n</i>, é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à <i>n</i>-ésima série; <i>Taxa-Teto de Remuneração Série_n</i>, é a taxa de abertura do processo de <i>Bookbuilding</i> da <i>n</i>-ésima série da Oferta; <i>Taxa Final de Remuneração Série_n</i>, é a taxa final da <i>n</i>-ésima série obtido por meio do processo de <i>Bookbuilding</i> da <i>n</i>-ésima série da Oferta; <i>Volume Série_n</i>, é o volume final da <i>n</i>-ésima série, incluindo lote adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização; <i>Prazo Médio Série_n</i>, é o prazo médio da <i>n</i>-ésima série. Os valores relativos a eventual Comissionamento de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa-teto indicada para cada série no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
(1e) Os Comissionamentos serão pagos pela Devedora aos Coordenadores da Oferta, conforme o disposto no Contrato de Distribuição, líquido dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (<i>gross up</i>).
(2) Foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (<i>gross up</i>).
(3) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
(4) Cálculo realizado considerando 600.000 (seiscentos mil) CRIs correspondente ao Valor Total da Emissão de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

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

Formulário de Referência da Emissora

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 no seguinte website: <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 deseja) 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”).

Formulário de Referência da Devedora

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, website clicar em “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S.A.”. Na página seguinte, selecionar, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Período de Entrega” o campo “Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, no campo “Ações”, clicar em “Download” ou “Consulta” da versão mais recente disponível.

Devedora: acessar <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/formulario-de-referencia/> (neste website, acessar “Formulário de Referência”).

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

Demonstrações Financeiras da Emissora

Emissora: acessar <https://www.vert-capital.com/compliance#docs-sec> (neste website, acessar “Demonstrações Financeiras” clicar sob o documento desejado, para fazer o download).

CVM: As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte website: <https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora> (neste website, acessar a aba “Acesse os documentos da VERT Securitizadora”, selecionar “Demonstrações Financeiras” e, assim, obter todos os documentos que deseja) 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 pelas demonstrações financeiras 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”).

15.3. 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 da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S/A” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S/A”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “Dados Econômico-Financeiros”, no campo “Período de Entrega” selecionar o campo “No Período” e buscar pelas “Demonstrações Financeiras Anuais Completas” a serem consultada e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada.

Devedora: acessar <https://ri.mrv.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> (neste website, acessar “ITR/DFP” e selecionar o ano desejado).

Informações Financeiras Trimestrais da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste website clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”. Nesta página digitar “MRV Engenharia e Participações S/A” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “MRV Engenharia e Participações S/A”. Ato contínuo, selecionar no campo “Categorias” o item “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, no campo “Período de Entrega” selecionar o campo “No Período” para acesso a todas as informações disponíveis e, posteriormente, selecionar o ITR a ser consultado e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada.

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, posteriormente, clicar em Ações e, então, em “Empresas Listadas. Nesta página, digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Informações Trimestrais - ITR”.

Devedora: acessar <https://ri.mrv.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/> (neste website, acessar “ITR/DFP” e selecionar o ano desejado).

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

A Emissão e a Oferta, bem como seus respectivos termos e condições, conforme as características abaixo relacionadas, foram aprovadas, respectivamente, com base nas deliberações tomadas: (i) na RCA Devedora; e (ii) na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal “Diário Comercial” na edição de 28 de novembro de 2022, 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. As cópias das respectivas atas encontram-se no Anexo II deste Prospecto, a partir da página 174.

A RCA Devedora, encontra-se no Anexo III do presente Prospecto, a partir da página 186.

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

O estatuto social da Emissora encontra-se no Anexo I do presente Prospecto, a partir da página 162.

Estatuto social Vigente da Devedora

Devedora: acessar <https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/> (neste website, acessar “Estatuto”).

CVM: acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em “Assuntos”, “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “MRV Engenharia e Participações S/A”. Em seguida clicar em “MRV Engenharia e Participações S/A”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” selecionar “Estatuto Social”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo estatuto social com a “Data de Referência” de 17/07/2024. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização se encontra no Anexo VII ao presente Prospecto, a partir da página 337.

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

A Escritura de Emissão de Debêntures se encontra no Anexo V ao presente Prospecto, a partir da página 210.

A Escritura de Emissão de CCI se encontra no Anexo VI ao presente Prospecto, a partir da página 298.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

A Declaração de Emissor Frequente de Renda Fixa da Devedora nos termos do artigo 38-A, inciso II, da Resolução CVM 160 foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 202 deste Prospecto.

A Declaração de que o registro da Emissora encontra-se atualizado foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 499 deste Prospecto.

A Declaração de Instituição do Regime Fiduciário foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 507 deste Prospecto.

A Declaração da Instituição Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 515 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO, DA LÂMINA DA OFERTA, DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, BEM COMO DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003, São Paulo – SP

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Tel.: +55 (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;

COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, andares 29 e 30, Vila Nova Conceição

CEP 04.543-907, São Paulo – SP

At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

COORDENADOR DA OFERTA

BTG Pactual

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar

São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico

Tel.: +55 113383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

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

ASSESSORES LEGAIS DOS COORDENADORES DA OFERTA

Lobo de Rizzo Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 12º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Milton Pinatti

Tel.: +55 (11) 3702-7016

Website: www.ldr.com.br

ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA

Coelho – Sociedade de Advogados

Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, nº 203, Alto de Pinheiros

CEP 05.446-000 – São Paulo, SP

At.: Diego Gonçalves Coelho

Telefone: (11) 2366-6860

E-mail: diego@adv-coelho.com.br

Website: <https://adv-coelho.com.br/>

AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 24º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros

CEP 05426-100, São Paulo - SP

At.: Sra. Flávia Bedran

Telefone: (11) 3039-9723

E-mail: flavia.bedran@spglobal.com

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA

BDO RCS 5 AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro

CEP 01050-030, São Paulo – SP

At.: Sr. Paulo Sérgio Barbosa

Tel.: +55 (11) 3848-5880

E-mail: Paulo.barbosa@bdo.com.br

AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.

(Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e para o período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2025)

Avenida do Contorno, 5800, 17º andar, Savassi

CEP: 30110-042, Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Bruno Costa Oliveira

Tel.: +55 (31) 3232-2100

E-mail: bruno.costa@br.ey.com

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

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: custodiante@vortex.com.br

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

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara

CEP 04344-902 – São Paulo, SP

Website: <https://www.italu.com.br/>

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo, SP

Website: <https://www.itaucorretora.com.br>

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores, inclusive por meio dos seguintes endereços:

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI MRV - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

BTG Pactual: <https://www.btgpactual.com/investment-banking> (neste website, clicar em “CRI MRV – 157ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários pela MRV Engenharia e Participações S.A.”, e então, clicar no documento desejado”).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160, a Emissora declara que o seu registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a CVM encontra-se devidamente atualizado, nos termos da Resolução CVM 60.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declara 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 são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

16.11. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários

Não aplicável.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

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

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pelo Devedora e pelos Coordenadores da Oferta.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

As informações acima podem ser verificadas na seção 1.2 do Formulário de Referência da Devedora.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores.

As informações acima podem ser verificadas na seção 4.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida.

As informações acima podem ser verificadas na seção 1.3 do Formulário de Referência da Devedora. Para referência, seguem abaixo as indicações da participação percentual dos produtos em questão em relação à receita operacional líquida da Devedora:

Receita proveniente do segmento e sua participação na receita operacional líquida da Devedora

	Período de três meses findo em 31 de março de 2025					Período de três meses findo em 31 de março de 2024				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
	em milhões de reais, exceto %s									
Receita operacional líquida	2.179	31	17	56	2.283	1.854	14	1	36	1.905
% da receita operacional líquida do período	95,4%	1,4%	0,7%	2,5%	100,0%	97,3%	0,7%	0,1%	1,9%	100,0%

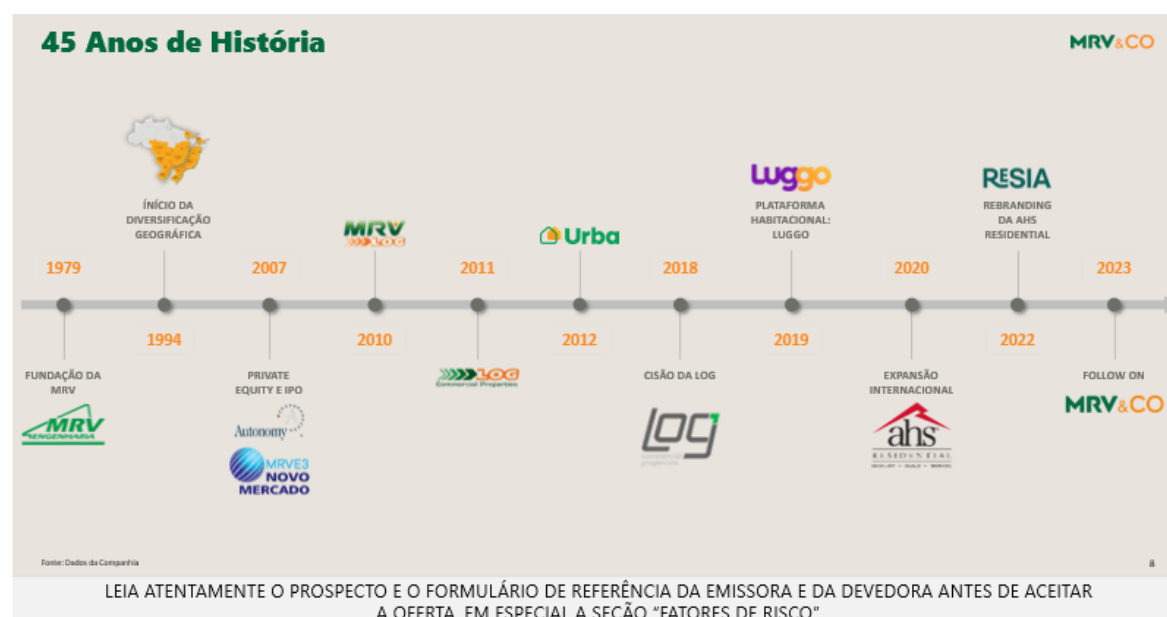
Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Não há produtos novos e/ou serviços em desenvolvimento. Para mais informações sobre o plano de negócios da Devedora, podem ser verificadas na seção 2.10 do Formulário de Referência da Devedora.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores

Não existem contratos relevantes celebrados pela Devedora e suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

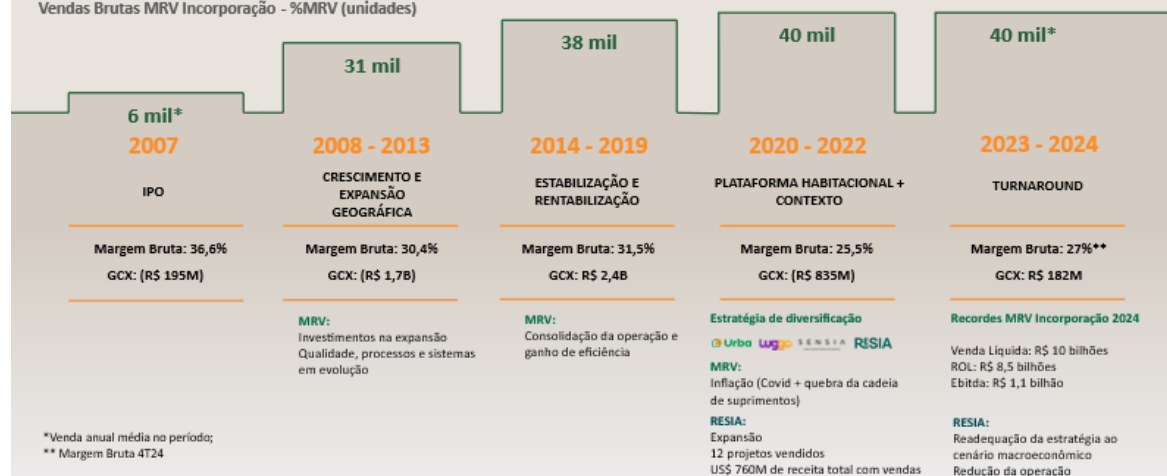
Outras informações



Ciclos do Negócio

Vendas Brutas MRV Incorporação - %MRV (unidades)

MRV & CO



*Venda anual média no período;
** Margem Bruta 4T24

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

9

Governança Corporativa

Time de Gestão com Extenso Track-record no Setor...

...Com Alto Nível de Governança Corporativa

MRV & CO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

10

02

Destaques Operacionais e Financeiros

MRV&CO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA. EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Evolução dos Indicadores Operacionais

Principais indicadores operacionais refletem a nova estratégia e visão da MRV

Landbank MRV Incorporação (%MRV)

(R\$ milhões)



Lançamentos MRV Incorporação (%MRV)

(R\$ milhões)



Vendas Líquidas MRV Incorporação (%MRV)

(R\$ milhões)



Unidades Produzidas MRV Incorporação (%MRV)

(# de unidades)



Fonte: Dados da Companhia

Nota: Exercícios finais em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 1T25, que considera os últimos três meses a partir de 31 de março de 2025 e 1T25 LTM, que considera os últimos dois meses a partir de 31 de março de 2025.

12

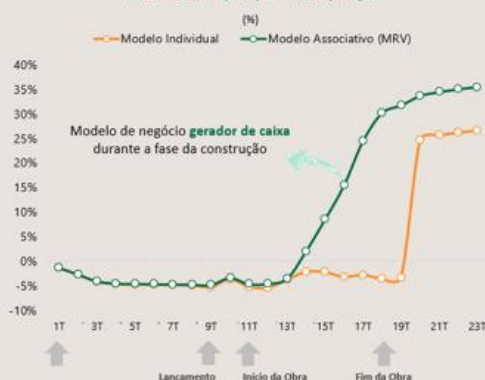
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Destaques Financeiros

Modelo de negócio gerador de caixa e indicadores financeiros retornando para patamares históricos

MRV & CO

Fluxo de Caixa Típico | MRV Incorporação



(R\$ milhões)

Receita Operacional Líquida



(R\$ milhões, %)

Lucro Bruto e Margem Bruta



Fonte: Dados da Companhia

Notas: Exercícios finais em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 1T25, que considera os últimos três meses a partir de 31 de março de 2025.

Margem Bruta: Refere-se à divisão do Lucro Bruto pela Receita Operacional Líquida nos exercícios indicados.

Nota: 2021, 2022, 2023 e 2024 se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023 e 2024 e 1T25 LTM ao período de dois meses finais em 31 de março de 2025.

13

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Aumento do Ticket Médio e Recuperação da Margem Bruta de Vendas

MRV & CO

A atual operação aponta para o melhor nível de margem bruta desde 2018.

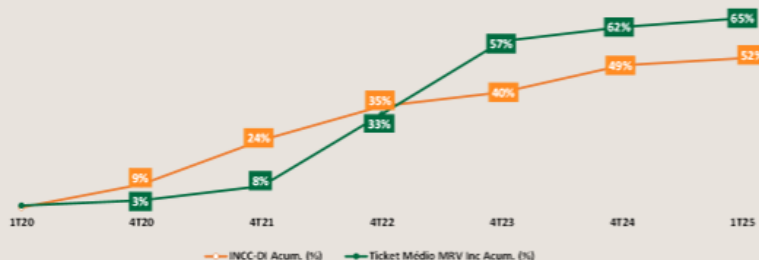
Margem Bruta de Novas Vendas - 4T24

34%

Subida de preço médio em relação ao INCC [acumulado 1T20 a 1T25]

13,6 p.p.

Evolução Ticket Médio (%) Acumulado x INCC-DI Acumulado



Fonte: Dados da Companhia

Nota: Exercícios finais em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 1T25, que considera os últimos três meses a partir de 31 de março de 2025 e 1T25 LTM, que considera os últimos dois meses a partir de 31 de março de 2025.

14

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Endividamento¹

MRV & CO

Caixa e Cronograma de Vencimento de Dívida (1T25)

(R\$ milhões)



Notas: (1) Caixa e Equivalente de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários (circulante e não circulante) em 31/03/2025.

Detalhamento da Dívida (1T25)

(R\$ milhões)



Dívida Líquida | Operação Brasil (1T25)

(R\$ milhões)



Custo da Dívida

(R\$ milhões)

DÍVIDA OPERAÇÃO BRASIL (R\$ Milhões)	Saldo Devedor Mar/25	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa*	4.071	71,9%	CDI + 2,22%
Financiamento à Construção (FGTS)	1.080	19,1%	TR + 8,31%
Financiamento à Construção (SBPE)	252	4,5%	CDI - 1,73%
Financiamento à Construção (Finame)	260	4,6%	TJLP + 1,82%
Total	5.663	100,0%	15,14% (111% CDI)

Notas: (1) Não considera os custos de captação. Ajuste inclui a dívida corporativa captada para amortização do Loan Agreement da MRV US vencido e pago no 1T25.

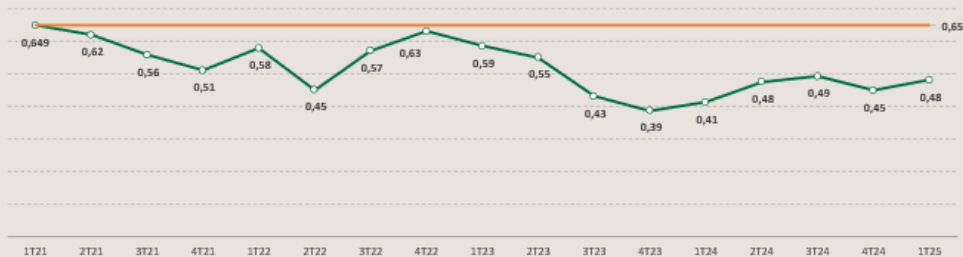
15

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Covenant Financeiro de Dívida

MRV & CO

Covenant Financeiro da Dívida



16

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Guidance 2024 | MRV Incorporação

MRV&CO

TODOS OS GUIDANCES PROPOSTOS PARA 2024 FORAM ALCANÇADOS

	GUIDANCE 2024	RESULTADOS 2024
ROL	R\$ 8 a 8,5 bilhões	R\$ 8,5 bilhões
MARGEM BRUTA	26 a 27%	26%
GERAÇÃO DE CAIXA*	R\$ 300 a 400 milhões	R\$ 419 milhões
DÍVIDA LÍQUIDA/PL**	36 a 34%	35,7%
LUCRO LÍQUIDO***	R\$ 250 a 290 milhões	R\$ 274 milhões

* GERAÇÃO DE CAIXA EXCLUI EFEITOS DE SWAPS DE DÍVIDA.

** CONSIDERA OS AJUSTES MENCIONADOS NA GERAÇÃO DE CAIXA E LUCRO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIO DE 2024.

*** LUCRO LÍQUIDO EXCLUI EFEITOS DO EQUALITY SWAP, MARCAÇÕES A MERCADO DAS DÍVIDAS, GANHO E PERDA CDM SWAP DE FLUXO DE CAIXA.

17

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Guidance 2025

MRV&CO

	MRV INCORPORAÇÃO	RESIA	MRV & CO
ROL	R\$ 9,5 a 10,5 bilhões		
MARGEM BRUTA	29 a 30%		
GERAÇÃO DE CAIXA	R\$ 500 a 700 milhões*	US\$ 270 milhões	R\$ 2,1 bilhões***
LUCRO LÍQUIDO	R\$ 650 a 750 milhões**		

* Geração de Caixa exclui efeitos de swaps de dívida.

** Lucro Líquido exclui efeitos do equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa.

*** Geração de caixa exclui efeitos de swaps de dívida da MRV Incorporação. O cálculo considera PTAX de 24/02/2025

Notas: As projeções, estimativas ou previsões aqui contidas relacionadas ao desempenho futuro da Companhia são apresentadas apenas para fins informativos e não devem ser interpretadas como uma garantia ou promessa de resultados futuros. Tais projeções foram elaboradas com base nas informações financeiras fornecidas e disponíveis ao mercado pela Companhia, sendo que caso haja alterações posteriores os fatos que divergem das premissas do modelo que Resiaram base, os resultados efetivos poderão ser substancialmente diferentes do inicialmente previsto. Essas projeções envolvem riscos e incertezas, muitos dos quais estão além do controle da Companhia. Assim sendo, nenhum investidor deve basear suas decisões de investimento exclusivamente nessas projeções, sendo recomendado que cada investidor conduza sua própria análise, considerando seus objetivos de investimento, perfil de risco e outras informações relevantes.

Fonte: FDE - Formulário de Referência da MRV de 2025, divulgado em 30 de maio de 2025, disponível no [Fundos.org](https://www.fundos.org) e no site da MRV: <https://ri.mrv.com.br/publicacoes/formulario-de-referencia/>

18

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



MRV&CO

03

Contexto

Mudanças no MCMV e

Programas Regionais

MRV&CO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

novo

Minha Casa, Minha Vida

- ☒ Aumento do subsídio máximo para R\$ 55 mil (aumento de ~ 16%) para as faixas 1 e 2
- ☒ Redução dos juros para financiamento e aumento dos prazos para até 420 meses
- ☒ Aumento do valor máximo do imóvel em todas as faixas, alcançando R\$ 350 mil na faixa 3
- ☒ Redução da carga tributária devido ao regime especial (RET 1%)
- ☒ Uso do FGTS Futuro para o financiamento imobiliário
- ☒ Aumento nas faixas de renda mais baixas do programa: novo teto de R\$ 2.850 para o Faixa 1, R\$ 4.700 para o Faixa 2 e R\$ 8.600 para o Faixa 3
- ☒ Criação da Faixa 4 para famílias com renda mensal de até R\$ 12 mil e com teto de financiamento para R\$ 500 mil

MRV&CO

Aumento do Preço Máximo das Habitações do MCMV

	População				
	R\$ milhares	>750	350-750	100-300	<100
Faixas 1 e 2	Grandes Regiões Metropolitanas	264	250	230	200
	Regiões Metropolitanas	255	245	225	195
	Capitais	250	245	220	190
	Outras Cidades	-	220	210	190
Faixa 3		350	350	350	350

Menores Taxas de Financiamento e Maiores Subsídios

	Renda ⁽¹⁾	Sem FGTS		Com FGTS		
		R\$ milhares	SE, S, CO	NE, N	SE, S, CO	NE, N
Faixa 1	até 2,0		4,75%	4,50%	4,25%	4,00%
	2,0 – 2,85 ²		5,00%	4,75%	4,50%	4,25%
Faixa 2	2,85 – 3,2		5,50%	5,25%	5,00%	4,75%
	3,2 – 3,8		-	6,00%	-	5,50%
Faixa 3	3,8 – 4,7 ²		-	7,00%	-	6,50%
	4,7 – 8,0		-	8,16%	-	7,66%

Fonte: FGTS

Notas: (1) Renda mensal familiar

Notas: (2) Considera o novo aumento nas faixas de renda.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MUDANÇAS NO PROGRAMA MCMV

MRV&CO

NOVO FAIXA 4



Imóveis até R\$
500 mil



Renda até R\$
12 mil



Taxas aprox.
10% a.a.



Fundo Social
Pré-Sal + Caixa (R\$ 30B)

ESTOQUE:

3,7 mil UHs

(8,6% do Estoque)

1,6 Bi VGV

(12,9% do Estoque)

LANDBANK:

6,6 mil UHs

(2,4% do LandBank)

2,6 Bi VGV

(4,2% do LandBank)

R\$ 26k a R\$ 37k é, em média, o valor a mais que o cliente consegue pagar em relação ao que conseguiria no SBPE, devido ao **aumento da sua capacidade de financiamento**.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

ALTERAÇÃO FAIXA DE RENDA

MRV&CO

GANHO DE AFFORDABILITY PÓS MUDANÇAS
NAS FAIXAS DE RENDA DO MCMV

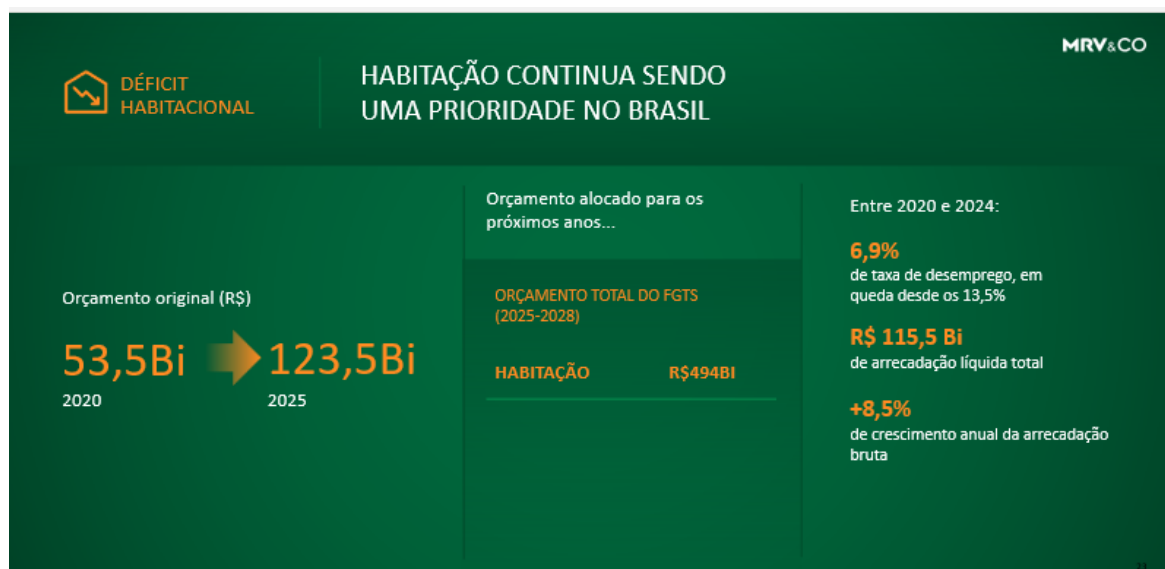
Faixa 1 (Renda R\$ 2.85k)

Faixa 2 (Renda R\$ 4.7k)

Faixa 3 (Renda R\$ 8.6k)



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

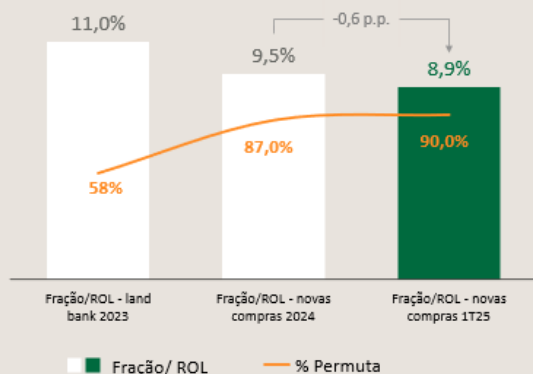


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

O DI DE HOJE É A MRV DE AMANHÃ

FRAÇÃO/ROL (MCMV)

Apenas terrenos, sem urbanização*



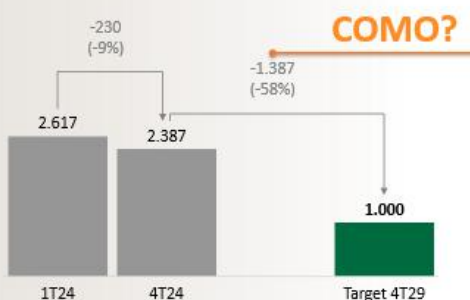
Mesmo com a mudança no perfil de pagamento dos terrenos, que passou a ser realizado por meio de fluxos mais alongados e estruturados via permutas, o Desenvolvimento Imobiliário conseguiu reduzir a relação fração/ROL e aumentando a competitividade do custo do terreno e garantindo a margem bruta esperada.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

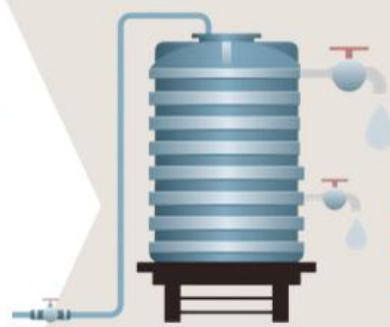
25

O DI DE HOJE É A MRV DE AMANHÃ

ESTOQUE PAGO DE TERRENOS (R\$ MM)



Em 2024: redução de R\$ 230 milhões no estoque pago de terrenos em linha com o objetivo estratégico de alcançar, até o final de 2029, o patamar de R\$ 1 bilhão em capital alocado em áreas, promovendo maior eficiência e sustentabilidade financeira no longo prazo.



ATUAÇÃO NA SAÍDA DO LB: Esteira de Lançamentos

ATUAÇÃO NA SAÍDA DO LB: Vendas de áreas

- áreas comerciais
- terrenos SBPE acima faixa 4
- terrenos MCMV com lançamento no longo prazo ou grandes complexos

ATUAÇÃO NO PROCESSO:

Criação da área de Gestão Executiva de Ativos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

26



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA. EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Estratégia Resia 2025-2026: Desinvestimento e Desalavancagem

MRV&CO

Seguimos implementando o plano estratégico da Resia, apresentado em dezembro de 2024:

GUIDELINES DA ESTRATÉGIA RESIA 2025-2026

- Desalavancagem: venda de US\$ 800M em ativos (Terrenos + Propriedades)
- Menos Equity nos projetos: aumento de participação dos limited partners
- Redução da Operação: limitado a dois projetos lançados por ano
- Simplificação: footprint limitado a Miami, Houston, Dallas e Atlanta, encerrando as operações em Austin
- Redução da estrutura: G&A reduzido de US\$ 30M por ano para US\$ 10M anuais, já em 2025

PIPELINE RESIA EMPREENHIMENTOS EM PROCESSO DE LOCAÇÃO

Velocidade de locação acelerou mês a mês conforme o esperado, indicando que os projetos estarão aptos para a venda dentro do planejamento do ano.

PROJETO	% LOCAÇÃO
Dallas West	95%
Tributary	86%
Rayzor Ranch	67%
Ten Oaks	60%
Memorial	43%

EVOLUÇÃO DAS LOCAÇÕES

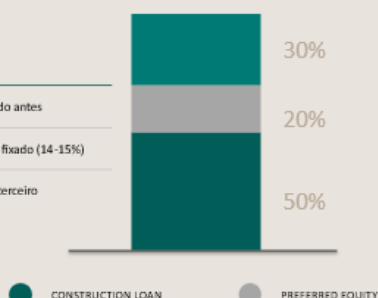


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

PROJETOS LEGADO

CARACTERÍSTICAS

- Equity Resia aportado antes
- Retorno do terceiro fixado (14-15%)
- Sem Upside para o terceiro



NOVA RESIA

CARACTERÍSTICAS

- Equity pari-passu
- Retorno do investidor variável
- Waterfall + Promote
- Novas fontes de receita – fee de construção e desenvolvimento



Resia TIR%	36.0%	55.3%
Resia Invest Equity \$mm	23.5	7.9
Total Net Resia Return \$mm	26.4	17.8
Pro Rata Return \$mm	26.4	8.1
Promote/Waterfall Return \$mm	0.0	5.1
Fees Return \$mm	0.0	4.7

29

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

DÍVIDA LÍQUIDA MRV US

MRV US (US\$ MILHÕES)

MRV&CO



A venda de US\$ 800M de ativos em 2025 e 2026, gerará uma **desalavancagem total de ~US\$ 480 milhões** contribuindo para o processo de desalavancagem da Resia e MRV&Co.

Notas: As projeções, estimativas ou previsões aqui contidas relacionadas ao desempenho futuro da Companhia são apresentadas apenas para fins informativos e não devem ser interpretadas como uma garantia ou promessa de resultados futuros. Tais projeções foram elaboradas com base nas informações financeiras fornecidas e divulgadas ao mercado pela Companhia, sendo que caso haja alterações posteriores ou fatos que distingam das premissas do modelo que lhes deram base, os resultados efetivos poderão ser substancialmente diferentes do inicialmente previsto. Essas projeções envolvem riscos e incertezas, muitos dos quais estão além do controle da Companhia. Assim sendo, nenhum investidor deve basear suas decisões de investimento exclusivamente nessas projeções, sendo recomendado que cada investidor conduza sua própria análise, considerando seus objetivos de investimento, perfil de risco e outras informações relevantes.

Fonte: FEE - Formulário de Referência da MRV de 2023, divulgado em 30 de maio de 2023, disponível no www.fee.br e no site da MRV: <https://www.mrv.com.br/publicacoes/formulario-de-referencia/>

30

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA CUMPRIMENTO DO CÓDIGO ANBIMA E DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA OFERTAS PÚBLICAS

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.6 E 1.8 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não existem contratos relevantes celebrados pela Devedora que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Direitos Creditórios Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, CONSULTAR AS SEÇÕES 1.2, 1.3, 1.4 E 1.6 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA

Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos créditos imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários. No entanto, os Direitos Creditórios Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

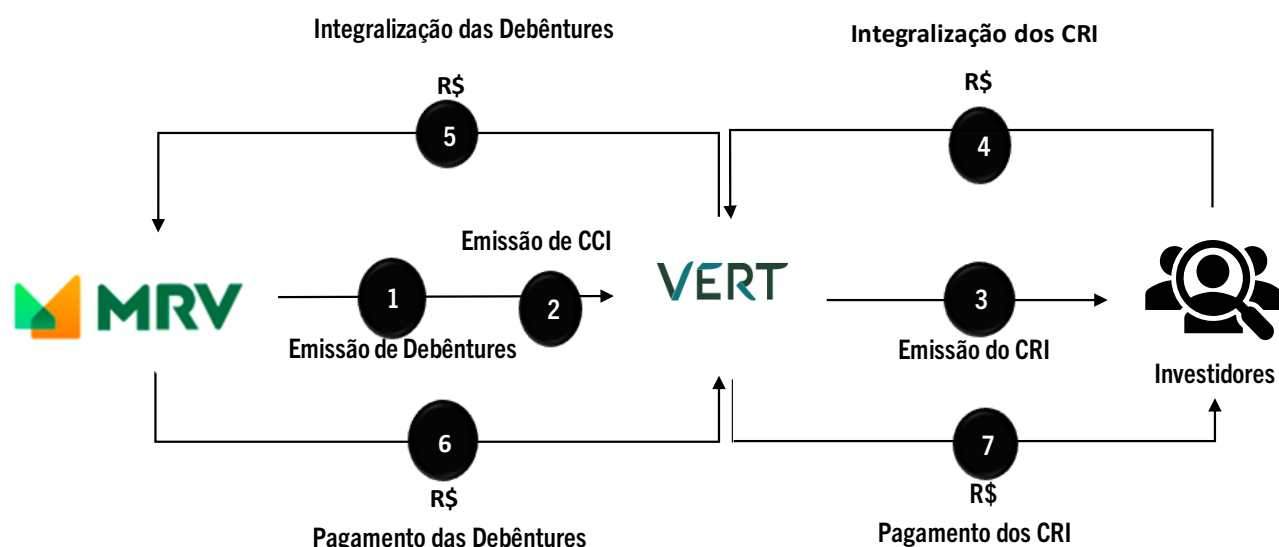
Duration dos CRI

CRI da Primeira Série: aproximadamente 3,95 anos, data-base 09 de junho de 2025.

CRI da Segunda Série: aproximadamente 4,76 anos, data-base 09 de junho de 2025.

CRI da Terceira Série: aproximadamente 5,11 anos, data-base 09 de junho de 2025.

Fluxograma, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro



1. Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emitirá 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, perfazendo o montante total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).
2. A Emissora subscreverá as Debêntures emitidas pela Devedora e emitirá as CCI representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários de cada série.
3. A Emissora realizará a emissão dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização, os quais serão distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
4. Os Investidores integralizarão o CRI;
5. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora pagará o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, nas Datas de Integralização dos CRI.
6. A Devedora pagará na Conta Centralizadora a amortização e remuneração das Debêntures.
7. A Emissora realizará o pagamento da amortização e Remuneração dos CRI aos Investidores.

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas no Termo de Securitização ("Assembleia Especial de Investidores"). A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI, ou separadamente, referente aos CRI da Primeira Série, aos CRI da Segunda Série e aos CRI da Terceira Série, conforme o caso.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras 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;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou

extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; e/ou **(c)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: **(i)** despesas da Emissão não previstas no Termo de Securitização; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** alterações nas características dos CRI, **(vii)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado, entre outros. Por outro lado, são exemplos de matérias em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries as alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(i)** as formas de atualização monetária e de Remuneração dos CRI e, por consequência das Debêntures, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI e, por consequência, das Debêntures; e **(iii)** demais assuntos específicos a cada uma das séries.

Caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada com as séries em conjunto, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em conjunto. Por outro lado, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada separadamente, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em separado.

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial da Investidores, realizada em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, far-se-á mediante publicação de edital, que deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. Ademais, que o edital de convocação para realização de Assembleia Especial da Investidores será publicado por meio do sistema de envio de "Informações Periódicas e Eventuais – IPE" da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, ficando dispensado para este caso a divulgação em jornal.

Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo 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 de Investidores; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima deverá ser desde que respeitados os **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, cujo quórum de instalação deve corresponder ao quórum estabelecido na no Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM 60.

Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao representante da Emissora; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Quórum para Substituição da Emissora. Eventual substituição da Emissora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

Quórum para Deliberações relativas à Insuficiência de Ativos do Patrimônio Separado. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.14 do Termo de Securitização, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures e dos CRI) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Qualquer alteração ao Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; **(ii)** correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; **(iii)** atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados no Termo de Securitização; e/ou **(v)** alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Fundos.NET, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução da CVM 81, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: **(i)** de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

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 do Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas no Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

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

Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: **(i)** os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

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

20. SUMÁRIO DE TERMOS DEFINIDOS

“Agência de Classificação de Risco”	Significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“AHS Development”	A AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC. , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 46-0844516.
“AHS Residential”	A AHS Residential LLC. , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 30-0993248.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o <i>“Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o <i>“Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial de Investidores”	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A BDO RCS Auditores Independentes , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, na qualidade de

auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.2, item (v) do Termo de Securitização.

“Aviso ao Mercado”

O “*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“B3”

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

“BACEN”

O Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante”

Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

“Boletim de Subscrição das Debêntures”

Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Brasil” ou “País”

Significa a República Federativa do Brasil.

“Canais de Comunicação da Emissora”

São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão dos CRI, consistem no website da Emissora, qual seja o <https://www.vert-capital.com/>.

“CETIP21”

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“CCI”	Significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais encontram-se descritas no Anexo I do Termo de Securitização.
“CMN”	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“Código Civil Brasileiro”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para integralização das Debêntures pela Securitizadora, bem como para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de nº 99587-7, na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Contrato de Distribuição”	O <i>“Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“Controladas Relevantes”	Significa em relação à Devedora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residencial LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

“Coordenador Líder”	Significa a instituição intermediária líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Coordenadores” ou “Coordenadores da Oferta”	Significam as instituições financeiras intermediárias do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo um deles o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão
“CRI”	Os certificados de recebíveis imobiliários, de classe única, da Primeira Série, da Segunda Série e da Terceira Série da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão da Emissora, quando considerados em conjunto.
“CRI da Primeira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“CRI da Terceira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
“CRI em Circulação”	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CSLL”	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão das Debêntures”	15 de julho de 2025.
“Data de Emissão dos CRI”	15 de julho de 2025.
“Data de Início da Rentabilidade”	Significa, em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Terceira Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série”	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série”	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Terceira Série”	Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Terceira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série.
“Data de Integralização das Debêntures”	Cada data de integralização das Debêntures pela Emissora.
“Data de Integralização dos CRI”	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores.
“Data de Vencimento das Debêntures”	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série.
“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”	12 de julho de 2030.
“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”	14 de julho de 2032.
“Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série”	14 de julho de 2032.

"Data de Vencimento dos CRI"	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série e a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série.
"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"	15 de julho de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"	15 de julho de 2032.
"Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série"	15 de julho de 2032.
"Datas de Amortização dos CRI"	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização.
"Datas de Pagamento dos CRI"	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização.
"Debêntures"	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.
"Debêntures da Primeira Série"	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"Debêntures da Segunda Série"	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"Debêntures da Terceira Série"	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
"Decreto 6.306"	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

“Decreto 9.580”

O Decreto n.º 9.580, de 22 de novembro de 2018.

“Destinação dos Recursos”

Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

“Devedora” ou “MRV”

A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.

“Dia(s) Útil(eis)”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.

“Direitos Creditórios Imobiliários”

Os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série, os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de todas as séries de CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.

“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios,

atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Documentos da Operação”

Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(vi)** o Aviso ao Mercado; **(vii)** a Lâmina da Oferta; **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento; **(x)** os Prospectos; e **(xi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

“EBITDA”

O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época.

“Efeito Adverso Relevante”

A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: **(i)** modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou **(ii)** afete a capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Emissão”

A presente emissão de CRI, a qual constitui a 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, de classe única, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

“Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado”

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano.

“Escritura de Emissão de CCI”

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

“Escritura de Emissão de Debêntures”

O “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado entre a Devedora e Securitizadora.

“Escriturador”	O ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Qualquer um dos eventos previstos no Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e o vencimento antecipado não automático das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7 do Termo de Securitização.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“Instituições Participantes”	Significa os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado IBGE.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
“ISS”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“JUCEMG”	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“Lâmina”	Significa a <i>“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia</i>

e *Participações S.A.*”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

“Lei 7.689”	Lei n.º 7.689 de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“Lei 8.668”	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.249”	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.532”	Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.101”	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei 11.033”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 14.183”	Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Meios de Divulgação”

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

“MRL”

A **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.

“Norma de Desempenho da ABNT”

Significa a ABNT NBR 15575, intitulada "Edificações habitacionais – Desempenho", norma criada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual estabelece os requisitos mínimos de desempenho que sistemas construtivos devem atender ao longo da vida útil das edificações residenciais.

“Normativos ANBIMA”

Significam, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA.

“Oferta”

A distribuição pública dos CRI para Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

“Participantes Especiais”

As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

“Período de Reserva”

O período iniciado após 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Prospecto Preliminar, conforme indicado neste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores poderão apresentar suas intenções de investimento nos CRI.

“PIS”

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo Máximo de Colocação”

Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

“Preço de Integralização”

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização, nos termos do Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a

todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

“PRIME”

A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.

“Prospecto Definitivo”

Significa o *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.

“Prospecto Preliminar”

Significa este *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*

“Prospectos”

Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.

“Regime Fiduciário”

Nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

“Regras e Procedimentos do Código ANBIMA”

Significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, atualmente em vigor.

“Remuneração das Debêntures”

Em conjunto, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, a Remuneração das Debêntures da Segunda e as Remuneração das Debêntures da Terceira Série.

“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Primeira Série (**“Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série”**), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado a até 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Segunda Série (**“Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série”**), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

“Remuneração das Debêntures da Terceira Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser

apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série”** ” e, em conjunto com a Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série e a Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série, **“Taxa-Teto das Debêntures”**), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

“Resolução CMN 4.373”

A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.

“Resolução CMN 5.118”

A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 160”

A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Taxa DI”

Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *“over extra-grupo”*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

“Termo de Adesão”

Significa cada *“Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, celebrados entre os Coordenadores e os Participantes Especiais.

**“Termo de Securitização” ou
“Termo”**

O *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três)*

Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”.

“Titulares de CRI”

Os titulares de CRI, a qualquer tempo.

“URBA”

A URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.

“Valor do Fundo de Despesas”

Será retido, pela Emissora, do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização das Debêntures, por conta e ordem da Emissora, o montante necessário para a constituição de um fundo de despesas que fará frente ao pagamento das despesas indicadas no **Anexo IV** à Escritura de Emissão referentes aos próximos 6 (seis) meses e será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI, no valor de R\$122.154,77 (cento e vinte dois mil e cento e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos), observado que o Valor do Fundo de Despesas poderá sofrer alterações mediante atualização monetária específica para cada despesa indicada no **Anexo IV** à Escritura de Emissão (“**Valor do Fundo de Despesas**” e “**Fundo de Despesas**”, respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes, despesas flat e despesas extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no **Anexo IV** à Escritura de Emissão, no valor de R\$528.196,23 (quinhentos e vinte e oito mil e cento e noventa e seis reais e vinte e três centavos) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”).

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”

O valor nominal unitário das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”

O valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

ANEXOS



ANEXO I - CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA





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: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778192860
Hora de assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP
Brasil
E06F58BA653B4354A2C28BB879C30A2F

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: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

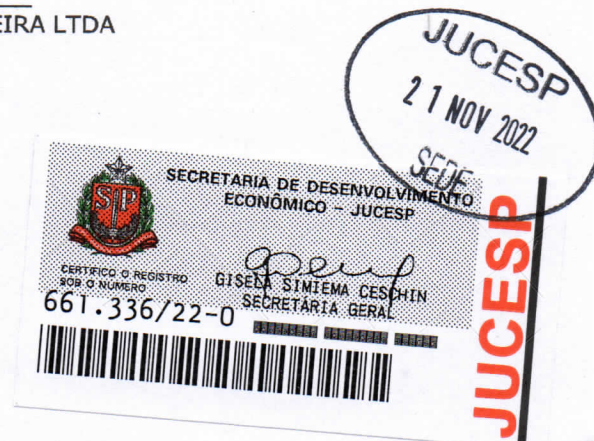
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA 31997345889
CPF: 31997345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP
Brasil
4D64E51DB4D4212AB0F306D01AF38DE

Martha de Sá Pessoa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO 26.
CPF: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

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

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; ^[1]_{SEP}
- (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

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.

**ANEXO II - CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA, REALIZADA 08
DE NOVEMBRO DE 2022**





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: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778192860
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP
Brasil
E06F58BA653B4354A2C28BB879C30A2F

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: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA 31997345889
CPF: 31997345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP
Brasil
4D64E51DB4D4212AB0F306D01AF38DE

Martha de Sá Pessoa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO 26.
CPF: 26866489866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP
Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C070194280

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

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; ^[1]_{SEP}
- (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

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.

**ANEXO III - CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, REALIZADA EM 02 DE JUNHO
DE 2025**



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
NIRE 31.300.023.907
 Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 02 DE JUNHO DE 2025

A Reunião do Conselho de Administração da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia")**, instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pela Sra. **Fernanda de Mattos Paixão**, realizou-se às 10:00 horas, do dia 02 de junho de 2025, por meio digital, conforme artigo 23 e parágrafos do Estatuto Social.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(a)** a autorização da 29ª (vigésima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até três séries, para colocação privada da Companhia ("**Emissão**" e "**Debêntures**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (vigésima nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"); **(b)** a vinculação, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures ao "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (centésima quinquagésima sétima) Emissão, de Classe Única, em até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**"), a ser celebrado entre a Vert Companhia Securitizadora, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**") e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**"), e a realização da oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e dos demais normativos aplicáveis ("**Oferta**"); **(c)** a aprovação da celebração da Escritura de Emissão, bem como do "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (centésima quinquagésima sétima) Emissão, de Classe Única, em até Três Séries, da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a instituição intermediária líder da Oferta, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), e demais instituições, integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (em conjunto com o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente); e **(d)** a autorização e ratificação da prática, pela Diretoria da Companhia, direta ou

indiretamente por meio de seus procuradores e/ou seus representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição e demais documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, da formalização das Debêntures e da Oferta e respectivos instrumentos acessórios e necessários à Emissão e à Oferta, bem como eventuais aditamentos.

Em conformidade com a **Ordem do Dia**, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade, nos termos do artigo 24, incisos "l" e "n" do Estatuto Social:

I. Autorizar, nos termos da alínea "n" do artigo 24 do Estatuto Social da Companhia, a emissão das Debêntures, de forma privada, com as seguintes e principais características conforme artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"):

(a) Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Companhia comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Companhia e/ou por suas sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Companhia, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I a Escritura de Emissão;

(b) Número da Emissão de Debêntures: As Debêntures representam a 29ª (vigésima nona) emissão de debêntures da Companhia;

(c) Distribuição Parcial: Não será admitida a colocação parcial das Debêntures.

(d) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, poderá ser diminuído em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representando um mínimo de Debêntures de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), mediante cancelamento das Debêntures não colocadas;

(e) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 3 (três) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização);

(f) Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores;

(g) Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão em data anterior à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores;

(h) Data de Emissão das Debêntures: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida em comum acordo entre a Companhia e os Coordenadores e constará na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**");

(i) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os efeitos legais: **(i)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) será a primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) das Debêntures da Primeira Série; **(ii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série; e **(iii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Terceira Série (conforme definido abaixo) será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série;

(j) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, cuja cópia deverá ser encaminhada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

(k) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Companhia;

(l) Desmembramento: Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) e/ou dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações;

(m) Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Companhia, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures;

(n) Vinculação à Operação de Securitização: as Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, para compor integralmente o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização;

(o) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de aproximadamente 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da

Segunda Série será de aproximadamente 7 (sete) anos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**"); e (iii) o prazo de vencimento das Debêntures da Terceira Série será de aproximadamente 7 (sete) anos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, "**Data de Vencimento**"). As Datas de Vencimento efetivas serão especificadas na Escritura de Emissão;

(p) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

(q) Quantidade: Serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**"), como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**"), e como Debêntures da terceira série ("**Debêntures da Terceira Série**") observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, representando um mínimo de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e observado que não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá, ser cancelada, respeitado o volume mínimo global de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Companhia, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais). Os CRIs adicionais serão emitidos nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI objeto do volume inicial serão distribuídos sob regime de garantia firme de colocação, que não alcança os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, os quais serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;

(r) Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de

Emissão, a inscrição da titularidade no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, e a assinatura de boletim de subscrição, nos termos de minuta constante do Anexo V da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries até a data de sua efetiva integralização (exclusive) ("**Preço de Integralização**"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Companhia informada na Escritura de Emissão, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "**Data de Integralização**"), observado o disposto na Escritura de Emissão e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Companhia) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI (conforme abaixo definido) ou no IPCA (conforme abaixo definido), ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Companhia;

(s) Atualização Monetária: As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série não contarão com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado mensalmente e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis (conforme definido na Escritura de Emissão) decorridos desde **(i)** a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive) até a data de aniversário imediatamente subsequente (exclusive); ou **(ii)** da data de aniversário anterior (inclusive) até a data

de aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação das Debêntures da Terceira Série (exclusive), conforme o caso, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, calculada de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão (**“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série”**);

(t) Remuneração das Debêntures da Primeira Série: A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“**B3**”), no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (**“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”**). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive), ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com fórmula constante da Escritura de Emissão;

(u) Remuneração das Debêntures da Segunda Série: A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (**“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”**). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive), ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com fórmula constante da Escritura de Emissão

(v) Remuneração das Debêntures da Terceira Série: A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive) ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série e Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração**"). A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão;

(w) Pagamento da Remuneração: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela prevista na Escritura de Emissão ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"). Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme cronograma descrito na tabela prevista na Escritura de Emissão ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**"). Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga conforme cronograma descrito na tabela prevista na Escritura de Emissão ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures**");

(x) Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão;

(y) Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme cronograma descrito na Escritura de Emissão, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão e de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão;

(z) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série: Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme cronograma descrito na Escritura de Emissão, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão e de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão;

(aa) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração e da atualização monetária das Debêntures da Terceira Série, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Companhia, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;

(bb) Repactuação: As Debêntures não serão objeto de repactuação;

(cc) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir rating às Debêntures. Foi contratada, às exclusivas expensas da Companhia, a Standard & Poor's

Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, na qualidade de instituição responsável pela classificação de risco ("**Agência de Classificação de Risco**") para atribuir *rating* aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo certo que o *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Companhia, até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.vert-capital.com. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, "**Agências de Classificação de Risco Seleccionadas**"), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Seleccionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Classificação de Risco", para todos os fins e efeitos da Escritura de Emissão;

(dd) Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Companhia poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definida na Escritura de Emissão), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário**"). As demais condições do Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

(ee) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e

independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 30 (trinta) meses a contar da Data de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**") ; **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 42 (quarenta e dois) meses a contar da Data de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**") ; e **(iii)** o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 42 (quarenta e dois) meses a contar da Data de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**"). O prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total será definido na Escritura de Emissão. As demais condições de Resgate Antecipado Facultativo Total serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

(ff) Amortização Extraordinária: A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 30 (trinta) meses a contar da Data de Emissão ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**") ; **(ii)** a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 42 (quarenta e dois) meses a contar da Data de Emissão, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**") ; e **(iii)** a partir da data descrita na Escritura de Emissão, considerando uma carência de aproximadamente 42 (quarenta e dois) meses a contar da Data de Emissão, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, "**Amortização Extraordinária**"). O prêmio de Amortização Extraordinária será definido na Escritura de Emissão. As demais condições da Amortização Extraordinária serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

(gg) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Securitizadora e a todos os titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão. As demais condições da Oferta de Resgate Antecipado serão disciplinadas na Escritura de Emissão;

(hh) Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;

(ii) Vencimento Antecipado: Constarão na Escritura de Emissão os eventos que poderão ensejar no vencimento antecipado das Debêntures; e

(jj) Demais características: As demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão.

II. Aprovar a celebração, pelos seus representantes legais, de todos os documentos relacionados aos CRI e às Debêntures, inclusive, mas não se limitando: **(a)** a Escritura de Emissão; e **(b)** o Contrato de Distribuição; e

III. Autorizar e ratificar a prática pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à formalização dos CRI e das Debêntures, podendo, inclusive, mas não se limitando: **(a)** negociar, definir e aprovar os termos e condições dos documentos relacionados aos CRI e às Debêntures; **(b)** praticar os atos necessários à assinatura da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e de quaisquer outros documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, das Debêntures, dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures, bem como eventuais aditamentos; **(c)** ratificar todos os atos já praticados pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, relacionados às deliberações acima; **(d)** contratar os Coordenadores, bem como os demais prestadores de serviços necessários à efetivação da oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, custodiante, aos assessores legais, o agente de liquidação, escriturador e a agência de classificação de risco; e **(e)** tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos governamentais, registros públicos competentes, entidades privadas ou

autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão e dos CRI, conforme ora aprovada.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado por meio digital pelos presentes, sendo certo que estes reconheceram e concordaram, no ato da assinatura do presente termo, para todos os fins e efeitos de direito, com a assinatura por meio digital do presente termo, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

Belo Horizonte, 02 de junho de 2025.

Presidente: **Rubens Menin Teixeira de Souza**, Secretária: **Fernanda de Mattos Paixão**. Membros do Conselho de Administração Presentes: **Rubens Menin Teixeira de Souza; Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia; Betania Tanure de Barros; Antonio Kandir; José Carlos Wollenweber Filho; Paulo Sergio Kakinoff, Leonardo Guimarães Corrêa e Nicola Calicchio Neto.**

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

DocuSigned by:

Fernanda de Mattos Paixão

Fernanda de Mattos Paixão

Secretária da Mesa

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 303559B6-AB1A-4593-88AB-A1797901FB2F

Status: Concluído

Assunto: Um documento importante da MRV precisa da sua assinatura eletrônica

Identificador de envelope: RCA CRI MRV - 29 EMISSÃO DEBENTURES

Produto:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Delaine Gonzaga Gomes

Assinatura guiada: Ativado

Av Professor Mario Wernek 621

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Belo Horizonte, 30455-610

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

delaine.gomes@mrsv.com.br

Endereço IP: 163.116.228.161

Rastreamento de registros

Status: Original

10/06/2025 18:35:16

Portador: Delaine Gonzaga Gomes

delaine.gomes@mrsv.com.br

Local: DocuSign

Status: Original

10/06/2025 18:36:29

Portador: MRV - Equipe Jurídico

juridico_mrv_ds@mrsv.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Fernanda de Mattos Paixão

fernanda.paixao@mrsv.com.br

Advogada

MRV Processos Internos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

Fernanda de Mattos Paixão

67552ED0A05F4F5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.69.66.163

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2025 18:36:29

Visualizado: 10/06/2025 18:39:44

Assinado: 10/06/2025 18:39:53

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da 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

Delaine Gonzaga Gomes

delaine.gomes@mrsv.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 10/06/2025 18:36:29

Visualizado: 10/06/2025 18:36:29

Assinado: 10/06/2025 18:36:29

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da 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

10/06/2025 18:36:29

Entrega certificada

Segurança verificada

10/06/2025 18:39:44

Assinatura concluída

Segurança verificada

10/06/2025 18:39:53

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	10/06/2025 18:39:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE EFRF DA DEVEDORA NOS TERMOS
DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 80**





DECLARAÇÃO DE EMISSOR FRENQUENTE DE RENDA FIXA (ERFR)
PARA FINS DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 80

A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Companhia**” ou “**Devedora**”), vem, pelo presente, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) séries (“**CRI**”), da 157 (centésima quinquagésima sétima) emissão, da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, e coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 e pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, **DECLARAR**, para fins do artigo 26, inciso VII-A, alínea (b), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e nos termos do artigo 38-A, inciso II da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 80**”), que se enquadra no status de emissor frequente de renda fixa (“**EFRR**”), pelos seguintes motivos:

- (i) está regularmente registrada como emissor de valores mobiliários perante a CVM na categoria “A” sob o código 20915 desde 13 de julho de 2007, e encontra-se em fase operacional, atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra “a”, do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80 para que tenha o status de EFRR;
- (ii) cumpriu tempestivamente com suas obrigações periódicas perante a CVM, conforme estabelecidas na Resolução CVM 80, nos últimos 12 (doze) meses, atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra “b”, do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80 para que tenha o status de EFRR; e
- (iii) nos últimos 4 (quatro) exercícios sociais, constou como devedora única da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 32ª (trigésima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A., no valor total de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), a qual foi devidamente registrada perante a CVM em 8 de setembro de 2022 sob os números: **(a)** “CVM/SRE/CRI/2022/038”, para a 1ª (primeira) série; e **(b)** “CVM/SRE/CRI/2022/039”, para a 2ª (segunda) série,

atendendo, portanto, ao requisito previsto na letra “c”, item “1”, do inciso II do artigo 38-A da Resolução CVM 80 para que tenha o status de EFRF.

Belo Horizonte, 10 de junho de 2025.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by

Junia Maria de Sousa Lima Galvão

Assinado por: JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO/87853299672
CPF: 87853299672
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 20:52:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5



EFCBC7F81C5F4CA...

Nome: Junia Maria de Sousa Lima Galvão
Cargo: 878.532.996-72

DocuSigned by

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Assinado por: RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES/03909619657
CPF: 03909619657
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 21:55:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5



8352300FBEB41F...

Nome: Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Cargo: 039.096.196-57

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 33162F60-A714-48D1-954F-2D1B4EE00FF1

Status: Concluído

Assunto: CRI MRV 2025_1 - Declaração de EFRF

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Lobo de Rizzo Advogados

Rua ARROIO BUTIA 469

São Paulo, SP 05868-880

assinatura.digital3@ldr.com.br

Endereço IP: 179.34.58.156

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lobo de Rizzo Advogados

Local: DocuSign

10/06/2025 19:15:43

assinatura.digital3@ldr.com.br

Eventos do signatário

Junia Maria de Sousa Lima Galvão

ID: 878.532.996-72

junia@mrsv.com.br

Diretora Executiva

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

Assinatura

Assinado por:

Junia Maria de Sousa Lima Galvão

EFCBC7F61C5F4CA...

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2025 19:18:57

Visualizado: 10/06/2025 20:50:04

Assinado: 10/06/2025 20:53:27

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.182.214.106

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 87853299672

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2025 20:50:04

ID: b20bf6ce-e04e-440d-bc2f-3b5fa8773e1a

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

ID: 039.096.196-57

ricardo.rodrigues@mrsv.com.br

CFO

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

Assinado por:

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

8352300FBEB41F...

Enviado: 10/06/2025 19:18:57

Visualizado: 10/06/2025 21:55:15

Assinado: 10/06/2025 21:55:51

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.17.158.103

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 03909619657

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2025 21:55:15

ID: 7f56aed5-68f5-4ec1-85b8-1bb363f69e60

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 de cópia	Status	Registro de hora e data
André Esses andre.esses@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 03/01/2022 19:05:46 ID: f3452869-18f1-4902-923e-7bc05aa5bf42	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:18:56 Visualizado: 10/06/2025 19:19:12
Gabriel de Araujo Vettorello gabriel.vettorello@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/11/2024 11:10:12 ID: 2b2a72e7-0bd0-4959-bb49-cfb8361f313c	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:18:56 Visualizado: 10/06/2025 19:19:18
Lara Pádua Solimeo lara.solimeo@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:18:56 Visualizado: 10/06/2025 19:19:09

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	10/06/2025 19:18:56
Entrega certificada	Segurança verificada	10/06/2025 21:55:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/06/2025 21:55:51
Concluído	Segurança verificada	10/06/2025 21:55:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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

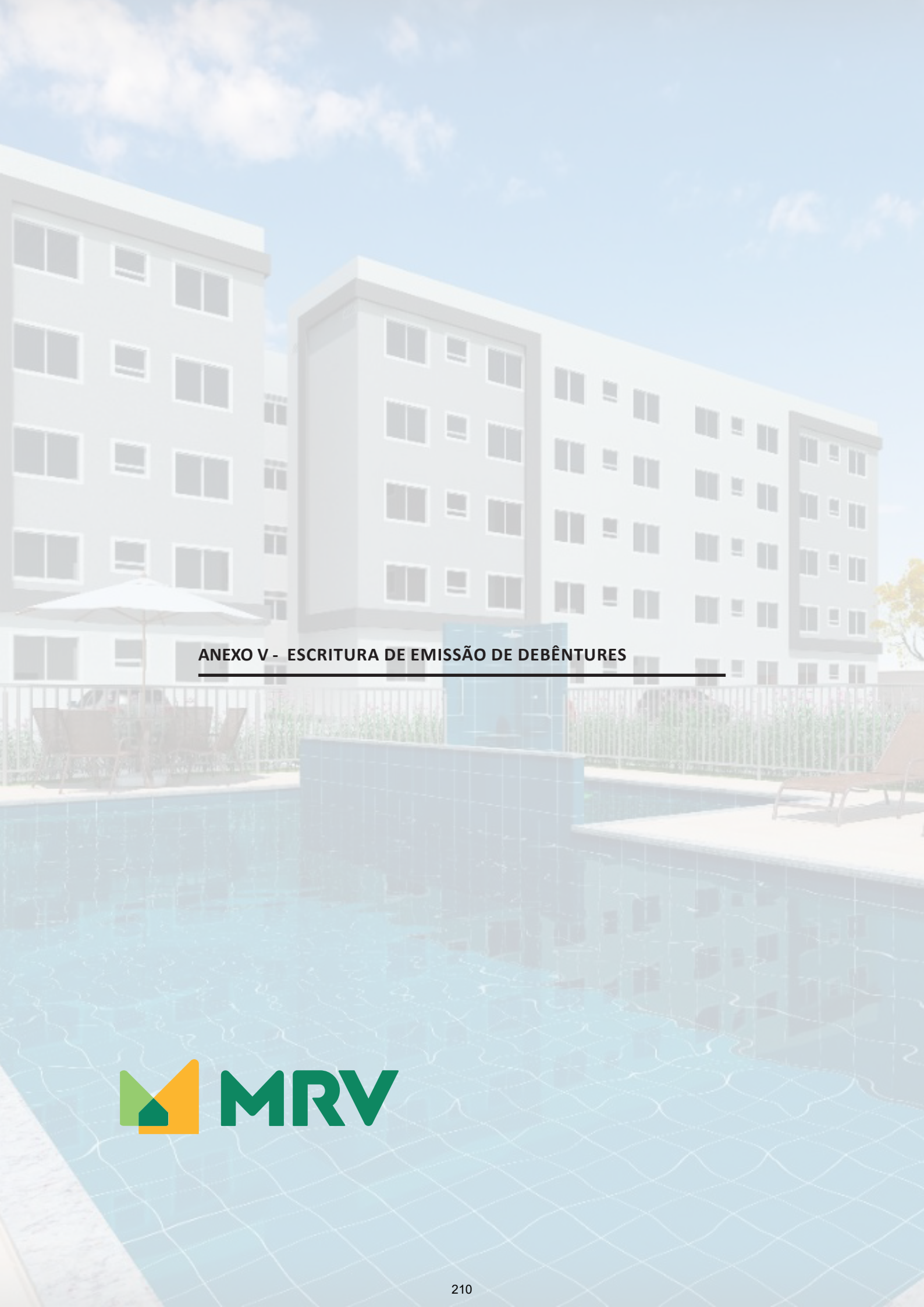
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.



ANEXO V - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 29ª (VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,
como Emissora,

e

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA,
como Debenturista.

10 de junho de 2025

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 29ª (VIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 80**”) com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social;

e, do outro lado, na qualidade de debenturista:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300492307, e inscrita na CVM sob o nº 680 (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social.

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), de acordo com os termos e condições a seguir.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:

“Agência de Classificação de Risco”	significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
“Agente Fiduciário dos CRI”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade com sede na cidade e 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, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.229.235.874.
“ANBIMA”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	de Significa o <i>“Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o <i>“Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.
“Aviso ao Mercado”	O <i>“Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“B3”	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

“Boletim de Subscrição de Debêntures”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão, conforme modelo constante no Anexo V desta Escritura de Emissão.
“Brasil”	significa a República Federativa do Brasil.
“CETIP21”	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CCI”	significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, a serem emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Contrato de Distribuição”	significa o <i>“Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até Três Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta, a Securitizadora e a Emissora.
“Controladas Relevantes”	significa, em relação à Emissora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residencial LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
“Coordenadores da Oferta”	significam as instituições intermediárias que irão realizar a distribuição e colocação dos CRI.
“CRI”	significa os certificados recebíveis imobiliários, de classe única, da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão da Securitizadora.
“CRI da Primeira Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.

“CRI da Terceira Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
“CRI em Circulação”	significa, para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou a Emissora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Securitizadora ou da Emissora e de seus controladores ou de qualquer controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Securitizadora ou da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Securitizadora ou da Emissora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CVM”	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Debêntures”	significam, inicialmente, as 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Emissora por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em até três séries, para colocação privada, no valor total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, representando um mínimo de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
“Debenturista”	significa a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada.
“Debêntures em Circulação”	significam, para fins de constituição de quórum, as Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas aquelas que a Emissora possui em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou a qualquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
“Demonstrações Financeiras da Emissora”	significam as demonstrações financeiras anuais consolidadas auditadas e/ou informações trimestrais revisadas, conforme o caso, da Emissora.
“Dia Útil”	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional no Brasil.
“Direitos Creditórios Imobiliários”	significam os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série, os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série e os Direitos

	Creditórios Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de todas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Terceira Série, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão.
“Documentos da Operação”	significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado da Oferta; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o Anúncio de Início da Oferta; (ix) o Anúncio de Encerramento da Oferta; (x) os Prospectos da Oferta; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“EBITDA”	significa o somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Emissora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência mais recente à época.
“Efeito Adverso Relevante”	significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora que (i) modifique

	adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou (ii) afete a capacidade da Emissora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.
“Escritura de Emissão de CCI”	significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 10 de junho de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
“Formulário de Referência”	significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80.
“IPCA”	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Instituição Custodiante”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“Instituições Participantes”	significam os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
“JUCEMG”	significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
“Lâmina”	significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
“Legislação Socioambiental”	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo e de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
“Lei das Sociedades por Ações”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.385”	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 11.101”	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.

“Participantes Especiais”	significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
“Prospecto Preliminar”	significa o prospecto da Oferta em sua versão preliminar, conforme definido pelo inciso XX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Prospecto Definitivo”	significa o prospecto da Oferta em sua versão definitiva, conforme definido pelo inciso XIX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Prospectos”	significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
“Resolução CMN 5.118”	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Saldo Devedor das Debêntures”	significa o Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série, o Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série e o Saldo Devedor das Debêntures da Terceira Série, quando referidos em conjunto.
“Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série”	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a determinada data, exclusive; (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso; e (iii) quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI até determinada data.
“Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série”	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a determinada data, exclusive; (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso; e (iii) quaisquer outros

valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI até determinada data.

“Saldo Devedor das Debêntures da Terceira Série” significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a determinada data, exclusive; (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso; e (iii) quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI até determinada data.

“Termo de Securitização” significa o *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

“Taxa DI” significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *“over extra-grupo”*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

“Titulares de CRI” ou, individualmente, **“Titular de CRI”** significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

1.1.1. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista nesta Escritura de Emissão:

Definição	Cláusula
“AHS Development”	Cláusula 9.1 (x)
“AHS Residencial”	Cláusula 9.1 (x)
“Assembleia Especial de Investidores”	Cláusula 11.2
“Amortização Extraordinária”	Cláusula 8.3
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 8.3
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 8.3
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 8.3
“Assembleia Geral de Debenturistas”	Cláusula 11.1
“Autoridade”	Cláusula 5.7
“CNPJ”	Preâmbulo

Definição	Cláusula
“COFINS”	Cláusula 13.1 (i)(i)(d)
“Comunicação de Amortização Extraordinária”	Cláusula 8.3.4
“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 8.4.2
“Comunicação de Resgate Antecipado”	Cláusula 8.2.4
“Condições Precedentes”	Cláusula 7.10.4
“Conta Centralizadora”	Cláusula 7.15
“Conta de Livre Movimentação”	Cláusula 7.10.4
“Cronograma Indicativo”	Cláusula 5.8
“CSLL”	Cláusula 13.1 (i) (d)
“Custo a Apropriar”	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
“Data de Aniversário”	Cláusula 7.11.2 (iii)
“Data de Emissão”	Cláusula 7.1
“Data de Início da Rentabilidade”	Cláusula 7.2
“Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.2
“Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.2
“Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 7.2
“Data de Integralização”	Cláusula 7.10.1
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures”	Cláusula 7.13.3
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.13.1
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.13.2
“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula.7.13.3
“Data de Vencimento”	Cláusula 7.7
“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.7
“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.7
“Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 7.7
“Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.9
“Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.9
“Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 7.9
“Despesas Flat”	Cláusula 13.1
“Despesas Iniciais”	Cláusula 7.10.3
“Destinação dos Recursos”	Cláusula 5.1
“Dívida Líquida”	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
“Documentos Comprobatórios”	Cláusula 5.5
“Emissão”	Cláusula 2.1
“Empreendimentos Imobiliários”	Cláusula 5.1
“Encargos Moratórios”	Cláusula 7.17
“Escritura de Emissão”	Preâmbulo
“Estoques”	Cláusula 9.2 (xiv)(5)
“Evento de Vencimento Antecipado”	Cláusula 9.2
“Evento de Vencimento Antecipado Automático”	Cláusula 9.1
“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”	Cláusula 9.2
“Evento de Retenção de Tributos”	Cláusula 8.1.2
“Fundo de Despesas”	Cláusula 13.10
“Índices Financeiros”	Cláusula 9.2 (xiv)

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

Definição	Cláusula
“Investimentos Permitidos”	Cláusula 13.10.4
“IRRF”	Cláusula 13.1 (i)(d)
“ISS”	Cláusula 13.1 (i)(d)
“Leis Anticorrupção”	Cláusula 9.2 (viii)
“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”	Cláusula 3.2.3
“MRL”	Cláusula 9.1 (x)
“Número-Índice Projetado”	Cláusula 7.11.2 (x)
“Oferta”	Cláusula 6.2
“Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 8.4
“Operação”	Cláusula 6.2
“Opção de Lote Adicional dos CRI”	Cláusula 7.9.1
“Patrimônio Líquido”	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
“Patrimônio Separado”	Cláusula 3.2.4
“Parte” e “Partes”	Preâmbulo
“Período de Capitalização”	Cláusula 7.12.4
“Período de Capitalização da Primeira Série”	Cláusula 7.12.2.1
“Período de Capitalização da Segunda Série”	Cláusula 7.12.2.1
“Período de Capitalização da Terceira Série”	Cláusula 7.12.4
“Pessoa”	Cláusula 5.7
“PIS”	Cláusula 13.1 (i)(d)
“Prêmio de Amortização”	Cláusula 8.3.1
“Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 8.3.1
“Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 8.3.1
“Prêmio de Resgate”	Cláusula 8.2.1
“Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 8.2.1
“Prêmio de Resgate Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 8.2.1
“Prazo de Reenquadramento”	Cláusula 9.2 (xiv) (2)
“Preço de Integralização”	Cláusula 7.10.1
“Prime”	Cláusula 9.1 (x)
“Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI”	Cláusula 6.7
“Projeção”	Cláusula 7.11.2 (viii)
“RCA da Emissora”	Cláusula 2.1
“Recebíveis”	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
“Reestruturação”	Cláusula 13.1 (ix) (e)
“Receita a Apropriar”	Cláusula 9.2 (xiv) (5)
“Relatório de Verificação”	Cláusula 5.5
“Remuneração”	Cláusula 7.12.4
“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.12.1
“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.12.2
“Remuneração das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 7.12.4
“Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário”	Cláusula 8.1
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”	Cláusula 8.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 8.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 8.2

Definição	Cláusula
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 8.2
“Resolução CVM 80”	Preâmbulo
“Sistema de Vasos Comunicantes”	Cláusula 6.5
“Taxa Substitutiva DI”	Cláusula 7.12.3
“Taxa Substitutiva IPCA”	Cláusula 7.11.3
“Taxa-Teto das Debêntures”	Cláusula 7.12.4
“Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 7.12.1
“Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 7.11.2
“Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 7.12.4
“Tributos”	Cláusula 7.15.1
“URBA”	Cláusula 9.1(x)
“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 8.4.3
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	Cláusula 13.10
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Cláusula 13.10.1
“Valor Nominal Unitário”	Cláusula 7.8
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	Cláusula 7.11.2
“Valor Total da Emissão”	Cláusula 6.4

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

- (i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;
- (ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;
- (iii) qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente do Brasil;
- (iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão;
- (vi) as palavras “incluir” e “incluindo” devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;
- (vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

- (viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;
- (ix) referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (x) a expressão “esta Cláusula”, a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas à Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e
- (xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. Em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Emissora, a presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 02 de junho de 2025 (“**RCA da Emissora**”), na qual: (i) foram deliberados e aprovados os termos e condições da 29ª (Vigésima Nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até três séries, para colocação privada, da Emissora (“**Emissão**”); (ii) foi autorizada a realização da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160; e (iii) foi concedida autorização à Diretoria e/ou aos procuradores da Emissora, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas na RCA da Emissora.

3. REQUISITOS

3.1. Arquivamento da ata da RCA da Emissora

3.1.1. A ata da RCA da Emissora será devidamente arquivada na JUCEMG, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, nos termos do artigo 33, §8º da Resolução CVM 80, a ata da RCA da Emissora será enviada pela Emissora à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua realização.

3.1.2. O protocolo da RCA da Emissora na JUCEMG deverá ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (no formato .pdf) com a devida chancela digital da JUCEMG da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro. Ademais, a Emissora deverá enviar o comprovante do envio da ata da RCA da Emissora à CVM, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o término do prazo regulatório de envio da ata da RCA da Emissora à CVM indicado no item anterior.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

3.2. Registro para Colocação e Negociação

3.2.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.2.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.2.3. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida transferência, desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão.

3.2.4. 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 previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.2.3. acima.

3.3. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA

3.3.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM e na ANBIMA.

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. De acordo com o estatuto social da Emissora atualmente em vigor, a Emissora tem por objeto social a: **(i)** administração de bens próprios e de terceiros; **(ii)** incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** prestação de serviços de consultoria imobiliária; **(v)** intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão serão utilizados, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Emissora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Emissora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Emissora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão (“**Empreendimentos Imobiliários**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente).

5.2. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas da Emissora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Emissora; **(iii)** mútuos para as controladas da Emissora; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas da Emissora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

5.3. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.3.1. A Emissora declara 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: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Emissora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 5.3 acima, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

5.4. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.3.1 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.3.1 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(i)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e **(ii)** referido aditamento deverá também alterar Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

5.5. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, será necessária a comprovação, pela Emissora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 5.1 acima, devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo II** a esta Escritura (**“Relatório de Verificação”**), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo (i) em caso de aquisição, cópia dos extratos ou comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e (ii) em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais, mencionadas no Relatório de Verificação (**“Documentos Comprobatórios”**). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: (a) 30 de janeiro de 2026; e (b) cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

5.6. Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 5.5 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.5 acima e nesta Cláusula 5.6, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

5.7. Para os fins desta Escritura, compreende-se por **“Autoridade”**: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (**“Pessoa”**), entidade ou órgão:

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

5.8. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula 5 até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo I** desta Escritura (**“Cronograma Indicativo”**), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo,

se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação dos Recursos até a data de vencimento dos CRI.

5.9. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

5.10. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 5.5 acima para comprovação e verificação da Destinação dos Recursos, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.11. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Cláusula.

5.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

5.13. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, não cabendo sigilo com relação a Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

5.14. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter junto à Emissora o Relatório de Verificação e a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas nesta Escritura e na regulamentação aplicável.

5.15. Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. Número da Emissão. A 29ª (vigésima nona) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160, nos termos do parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 (“**Oferta**” e “**Operação**”, respectivamente).

6.2.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 6.2 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

6.2.2. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.3. Distribuição Parcial. Não será admitida a colocação parcial das Debêntures.

6.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, poderá ser diminuído, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representando um mínimo de Debêntures de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

6.5. Número de Séries. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

6.6. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

6.7. Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Os Coordenadores da Oferta organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e **(iv)** as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**").

6.7.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão em data anterior à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

6.8. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação da Debenturista. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, além da hipótese prevista na Cláusula 6.7.1 acima, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: **(i)** houver alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; **(ii)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, bem como da junta comercial; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI, caso estas vierem a ser aplicáveis; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; ou **(v)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros constantes do preâmbulo e da Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 15 de julho de 2025 ("**Data de Emissão**").

7.2. Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais: **(i)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série**"); **(ii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** a data de início da rentabilidade das Debêntures da Terceira Série será a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Terceira Série**") e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série e a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série, "**Data de Início da Rentabilidade**").

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.4. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

7.5. Desmembramento. Não será admitido o desmembramento da Remuneração das Debêntures, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos à Debenturista, nos termos do artigo 59, inciso IX, da Lei das Sociedades por Ações.

7.6. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora, em particular para garantia da Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

7.7. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Terceira Série será de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, "**Data de Vencimento**").

7.8. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

7.9. Quantidade. Serão emitidas, inicialmente, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**"), como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**") e como Debêntures da terceira série ("**Debêntures da Terceira Série**"), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, representando um montante mínimo de 600.000 (seiscentos mil) Debêntures, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*, e observado que não haverá quantidade mínima para as Debêntures de cada série, de forma que qualquer uma das séries poderá, ser cancelada, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representando um mínimo de Debêntures de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), caso em que a totalidade das Debêntures será mantida nas séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding dos CRI*.

7.9.1. No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores da Oferta e com a Emissora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional dos CRI**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores da Oferta.

7.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do **Anexo V** desta Escritura de Emissão.

7.10.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive ("**Preço de Integralização**"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente de titularidade da Emissora informada na Cláusula 7.10.4 abaixo, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma "**Data de Integralização**"), observado o disposto na Cláusula 7.10.3 abaixo e desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Será admitida a subscrição e integralização dos CRI em datas distintas, podendo os CRI serem colocados com ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora.

7.10.2. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

7.10.2.1. As limitações de horário previstas na Cláusula 7.10.2 acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até às 17:00 horas (inclusive), observado, em ambas

as hipóteses, que a Debenturista está sujeita aos sistemas e procedimentos operacionais bancários da instituição financeira responsável pela Conta Centralizadora.

7.10.3. Fica desde já certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: **(i)** ao montante destinado ao pagamento das Despesas *Flat* e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias incorridas no âmbito da Oferta, desde que devidamente comprovadas pela Emissora (**“Despesas Iniciais”**); **(ii)** o montante para constituição do Valor Inicial do Fundo de Despesas, conforme descrito no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, a ser utilizado para o pagamento das despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI e de eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas; **(iii)** o saldo remanescente deverá ser transferido para a Conta de Livre Movimentação, após cumprimento de todas as Condições Precedentes; e **(iv)** os comissionamentos devidos aos Coordenadores, conforme descritos no Contrato de Distribuição, conforme vier a ser acordado entre a Emissora e os Coordenadores. Na hipótese de haver mais de uma data de liquidação dos CRI, os recursos referentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Despesas serão retidos integralmente, conforme descrito acima, na data em que ocorrer a primeira liquidação financeira dos CRI (e, conseqüentemente, das Debêntures).

7.10.4. A integralização das Debêntures, com a conseqüente liberação do Preço de Integralização à Emissora, após as retenções mencionadas na Cláusula 7.10.3 acima, ocorrerá mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta corrente nº 00027-6, mantida na agência nº 6590, do banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (**“Conta de Livre Movimentação”**), de titularidade da Emissora, mediante a emissão, subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, com o conseqüente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (**“Condições Precedentes”**).

7.10.5. A integralização das Debêntures, pela Securitizadora, está condicionada, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (**“Código Civil”**), à emissão, subscrição e integralização dos CRI.

7.11. Atualização Monetária

7.11.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, não contarão com atualização monetária.

7.11.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (**“IPCA”**), apurado mensalmente e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (**“IBGE”**), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive), ou (ii) da Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação das Debêntures da Terceira Série (exclusive), conforme o caso (**“Atualização Monetária”**), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso (**“Valor Nominal Unitário Atualizado”**), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n.

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NI_k .

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “dup” apurado será acrescido de 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- i. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- ii. o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

- iii. considera-se data de aniversário todo o primeiro Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- iv. considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- v. os fatores resultantes da expressão: são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o NI_k não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

NI_{kp} = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

7.11.3. Indisponibilidade do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável às Debêntures da Terceira Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 7.11.2 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Terceira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim

do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (**"Taxa Substitutiva IPCA"**).

7.11.4. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária das Debêntures da Terceira Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

7.11.4.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Terceira Série, com seu consequente cancelamento, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida até a data do efetivo resgate (exclusive), calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (inclusive), e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

7.11.4.2. As Debêntures da Terceira Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.11.4.1 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

7.11.4.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 7.11.3 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária das Debêntures da Terceira Série.

7.12. Remuneração.

7.12.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (**"Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série"** e **"Remuneração das Debêntures da Primeira Série"**, respectivamente).

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

7.12.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (“**Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série**” e “**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**”, respectivamente).

7.12.2.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da respectiva série, devida no final de cada Período de Capitalização da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da respectiva série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

p = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitado à Taxa-Teto das Debêntures da respectiva série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com

arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (iv) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da respectiva série no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis;
- (v) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série deverá ser capitalizado ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecede a primeira data de integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima; e
- (vi) para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, considera-se "**Período de Capitalização da Primeira Série**" e "**Período de Capitalização da Segunda Série**", conforme o caso, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série ou a data do resgate das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

7.12.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou por parte da Debenturista, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da

Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série e/ou de CRI da Segunda Série, conforme o caso, para que se delibere, em comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos no Termo de Securitização) ("**Taxa Substitutiva DI**"). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista, caso tenha ocorrido pagamento da Remuneração da respectiva série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

7.12.3.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores da respectiva série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da respectiva série, com seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série prevista acima ou da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

7.12.3.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.12.3.1 serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.12.3.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores da respectiva série de que trata a Cláusula 7.12.3 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Remuneração das Debêntures da Segunda Série.

7.12.4. Remuneração das Debêntures da Terceira Série. A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**"Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série"** e, em conjunto com a Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série e a Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série, **"Taxa-Teto das Debêntures"**), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (**"Remuneração das Debêntures da Terceira Série"** e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, **"Remuneração"**). A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário dos juros remuneratórios das Debêntures da Terceira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitada à Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Terceira Série, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização da Terceira Série deverá ser acrescido 1 (um) Dia Útil no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, considera-se **"Período de Capitalização da Terceira Série"** e, em conjunto com o Período de Capitalização da Primeira Série e o Período de Capitalização da Segunda Série, **"Período de Capitalização"**, o período que se inicia: **(i)** a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série (exclusive); ou **(ii)** na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da

Remuneração das Debêntures da Terceira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série ou a data do resgate das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

7.13. Pagamento da Remuneração.

7.13.1. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga conforme tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série (**"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"**).

7.13.2. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga conforme tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série (**"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"**).

7.13.3. Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será paga conforme tabela constante no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série (**"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série"** e, quando em conjunto com Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, **"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures"**).

7.14. Amortização do Valor Nominal Unitário.

7.14.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, nos termos do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão.

7.14.2. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de julho de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, nos termos do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão e de acordo com fórmula abaixo:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Aai = parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização das Debêntures da Segunda Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização das Debêntures da Segunda Série indicadas no **Anexo III** desta Escritura de Emissão.

7.14.3. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série.

Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de julho de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, nos termos do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão e de acordo com fórmula abaixo:

$$Aai = VNa \times Tai$$

Aai = parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização das Debêntures da Terceira Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização das Debêntures da Terceira Série indicadas no **Anexo III** desta Escritura de Emissão.

7.15. Local de Pagamento e Tributos. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados sempre até as 10:00 (dez) horas nas Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização, conforme o caso, mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 99587-7, agência nº 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Debenturista ("**Conta Centralizadora**").

7.15.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou

reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização das Debêntures como lastro elegível para a emissão dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora poderá optar: **(a)** pelo resgate da totalidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 8.1 abaixo; ou **(b)** pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

7.16. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Emissora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

7.19. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.21. Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* às Debêntures. Foi contratada, às exclusivas expensas da Emissora, a **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, na qualidade de instituição responsável pela classificação de risco (“**Agência de Classificação de Risco**”) para atribuir *rating* aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo certo que o *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Emissora, até a data de vencimento dos CRI,

conforme previsto no Termo de Securitização, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.vert-capital.com. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, "**Agências de Classificação de Risco Seleccionadas**"), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Seleccionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Classificação de Risco", para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão.

8. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DAS DEBÊNTURES, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

8.1. Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário. A Emissora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate ("**Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário**").

8.1.1. No caso de Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI.

8.1.2. Para fins da presente Escritura de Emissão, "**Evento de Retenção de Tributos**" significa: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(ii)** a criação de novos tributos incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(iii)** mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre as Debêntures e/ou os CRI; ou **(iv)** a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Emissora, a Debenturista, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

8.1.3. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 8.1 acima, a Emissora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Debenturista nos termos da presente Escritura acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Debenturista e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

8.1.4. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

8.1.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

8.1.6. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

8.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série**") e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

8.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate; **(ii)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Cláusula 8.2.2 abaixo ("**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série**" ou "**Prêmio de Resgate Debêntures da Segunda Série**", conforme o caso, e, em conjunto, "**Prêmio de Resgate**"); e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI. Caso a data de realização do resgate coincida com uma data de amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

8.2.2. O Prêmio de Resgate será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PUprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Sendo que:

Prêmio de Resgate = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PUDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do resgate (observado que, caso o resgate aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento).

8.2.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou **(ii)** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data do resgate e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

8.2.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante envio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“**Comunicação de Resgate Antecipado**”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

8.2.5. Na Comunicação de Resgate Antecipado deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme previstas nas Cláusulas 8.2.2 e 8.2.3 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de resgate; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Debenturista.

8.2.6. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Emissora.

8.2.7. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

8.3. Amortização Extraordinária. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**”); **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**”); e **(iii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“**Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série**” e, quando referido em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, “**Amortização Extraordinária**”).

8.3.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de

Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Cláusula 8.3.2 abaixo (“**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série**” ou “**Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série**”, conforme o caso, e, em conjunto, “**Prêmio de Amortização**”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento.

8.3.2. O Prêmio de Amortização será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PUprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * \text{PUDebênture}$$

Sendo que:

Prêmio de Amortização = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PUDebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária (observado que, caso a Amortização Extraordinária aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento).

8.3.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration*

remanescente das Debêntures da Terceira Série na data da Amortização Extraordinária, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \times PVNa \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série e calculado conforme definido na Cláusula 7.11.2 acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro.

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

8.3.4. A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“**Comunicação de Amortização Extraordinária**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; **(ii)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme previstas nas Cláusulas 8.3.2 e 8.3.3 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iii)** o local de sua realização; **(iv)** procedimento de Amortização Extraordinária; e **(v)** qualquer outra informação relevante à Debenturista.

8.3.5. A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

8.3.6. Ocorrendo a Amortização Extraordinária, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente a respectiva amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

8.4. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

8.4.1. As Debêntures de cada uma das séries não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial de cada série individualmente pela Emissora.

8.4.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: **(i)** a(s) série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(v)** a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

8.4.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série e, para o caso das Debêntures da Terceira Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

8.4.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

8.4.5. Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Debenturista pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do Termo de Securitização. O efetivo resgate decorrente da oferta de resgate antecipado dos CRI não estará sujeito à adesão de um número mínimo de Titulares de CRI, mas, caso haja o aceite de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, os CRI remanescentes serão automaticamente resgatados junto com os demais.

8.4.6. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado.

8.4.7. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

8.4.8. A Emissora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

8.5. Aquisição Facultativa. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

9.1. Vencimento Antecipado Automático. O Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas abaixo e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um “**Evento de Vencimento Antecipado Automático**”):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101,

tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

- (iii) cessação, pela Emissora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Emissora;
- (vi) apresentação, pela Emissora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 11.6 abaixo, exceto: **(a)** por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou **(b)** se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Emissora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (**"URBA"**), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (**"MRL"**), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (**"PRIME"**), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (**"AHS Development"**), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (**"AHS Residential"**), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora através de sua unidade de negócios/startup,

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Emissora (em conjunto, **“Reorganizações Permitidas”**);

- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora.

9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Debenturista deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (cada evento, um **“Evento de Vencimento Antecipado Não Automático”** e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, **“Eventos de Vencimento Antecipado”**):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Emissora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Emissora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora;

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Emissora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: **(i)** foi susinado e/ou cancelado; **(ii)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(iii)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou pelas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (vi) alteração do objeto social da Emissora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (viii) violação, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme

alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Emissora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se esta Escritura de Emissão for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xii) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; e **(b)** que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xv) desta Cláusula 9.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xiv) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras (“**Índices Financeiros**”), observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no

caso, a primeira verificação referente ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de setembro de 2025;

- (2) a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes (“**Prazo de Reenquadramento**”);
- (3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;
- (4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Emissora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) abaixo; e
- (5) a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \quad \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \quad \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residencial denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

Receita a Apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora; e

Custo a Apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

- (xv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Emissora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Emissora; e/ou (c) a realização pela Emissora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Emissora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Emissora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;
- (xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo certo que não caracterizarão descumprimento, (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante; e
- (xvii) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

9.2.1. A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Investidores na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser feita com antecedência de: (i) 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização no caso de primeira

convocação, ou (ii) 8 (oito) dias corridos da data de sua realização no caso de segunda convocação, se aplicável.

9.2.2. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 9.2.1 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

9.2.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação, na Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

9.2.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

9.2.5. As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 9.2.4 acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

9.3. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Emissora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.

9.4. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, fica elegível serem formalizados via correio eletrônico ou assim como ou por meios físicos, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Av. Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril

CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura

Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-8730

Fax: +55 (31) 3615-8758

E-mail: ri@mrvc.com.br / sandra.moura@mrvc.com.br / matheus.araujo@mrvc.com.br /

tatiana.oliveira@mrvc.com.br

- (ii) para a Debenturista:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003, São Paulo – SP

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Tel.: +55 (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

9.4.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, por telegrama, ou ainda por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pelo e-mail do destinatário “aviso de recebimento”).

9.4.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA

10.1. Obrigações Adicionais da Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

- (i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:
- (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; e **(2)** cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem como **(2)** declaração assinada por um representante legal da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e **(b)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; **(3)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à

Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(i)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou **(ii)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e **(4)** cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (c)** as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;
- (d)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e)** caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
- (f)** em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão; e
- (g)** (uma) cópia eletrônica (no formato .pdf) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, incluindo a comprovação de envio dos referidos instrumentos pela Emissora à CVM pelo sistema eletrônico disponível na página da CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo regulatório de seu envio à CVM;
- (ii)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas Demonstrações Financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;
- (iii)** manter os documentos mencionados na alínea (b)(1) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (iv)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;
- (v)** cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;

- (vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (x) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência, de qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xi) cumprir, e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, que estejam em discussão nas esferas judiciais ou administrativas, cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor, sendo certo que não caracterizarão descumprimento (a) quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou (b) acordos realizados para pôr fim às discussões, ou (c) discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil, às ações que incentivem a prostituição, tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xiv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;

- (xv) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco da Emissora;
- (xvi) comunicar, na mesma data, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;
- (xvii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;
- (xviii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xix) estar em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.
- (xx) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (xxi) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(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; e **(d)** envida melhores esforços para que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;
- (xxii) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Leis Anticorrupção;
- (xxiii) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Leis Anticorrupção;
- (xxiv) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Leis Anticorrupção, observado que, não caracterizarão descumprimento ao aqui disposto as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (xxv) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência;
- (xxvi) cumprir, em conjunto com suas controladas, as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios nos termos da Legislação Socioambiental, exceto (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou (b) aqueles que estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem Efeito Adverso Relevante na Emissora e/ou nas suas controladas; ou (c) em relação aos quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvii) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora;
- (xxviii) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- (xxix) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: (a) à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; (b) à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; (c) ao registro e liquidação dos CRI no MDA; e (d) a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;
- (xxx) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas despesas: (a) o custodiante e o banco mandatário; (b) os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e (c) todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures;
- (xxxi) contratar, exclusivamente às expensas da Emissora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o *rating* a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Classificação de Risco;
- (xxxii) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Emissão, 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 Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;

- (xxxiii)** cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;
- (xxxiv)** observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM 160, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e
- (xxxv)** apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, quando solicitado, cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

10.2. Obrigações Adicionais da Debenturista. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Debenturista obriga-se a:

- (a)** contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador, o Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
- (b)** compartilhar com o Agente Fiduciário dos CRI, os relatórios de classificação de risco trimestrais, preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (c)** fornecer à Emissora ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (no formato .pdf) com a chancela digital da JUCESP, dos atos e reuniões da Debenturista que integrem a Emissão; e
- (d)** disponibilizar os relatórios encaminhados pela Agência de Classificação de Riscos no seu *website*.

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. Assembleia Geral de Debenturistas. A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado e incluído na definição de “Debenturista” nesta Escritura de Emissão. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas (“**Assembleia Geral de Debenturistas**”), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

11.2. Assembleia Especial de Investidores. Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial ("**Assembleia Especial de Investidores**"), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso: **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Investidores, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

11.2.2. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

11.3. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

11.4. Instalação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.5. Direito a voto. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

11.6. Quórum de Deliberações. As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que, nos termos da Cláusula 11.10 abaixo, deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora titular de 100% das Debêntures em Circulação de todas as séries. Sem prejuízo dos quóruns específicos previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, as deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Para fins de esclarecimento, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum geral as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) que não sejam consideradas um Evento de Vencimento Antecipado, cujo quórum específico está previsto na Cláusula 9.2.2 desta Escritura de Emissão.

11.7. Quórum especial. Nas hipóteses de alteração: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos nesta Escritura de Emissão; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

previsto nesta Escritura de Emissão; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) da totalidade das Debêntures em Circulação.

11.8. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

11.9. Deliberações vinculativas. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI obrigarão a Debenturista e vincularão a Emissora, independentemente de ter comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

11.10. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora e seus sucessores, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, as informações abaixo são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, de acordo com as leis do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão das Debêntures e os demais documentos da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) é plenamente capaz e a emissão das Debêntures não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;
- (iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais documentos da Oferta, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) 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 suas atividades, exceto: **(a)** por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** aqueles que

estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação aos quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos da Oferta;
- (vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;
- (viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: **(a)** os documentos societários da Emissora; **(b)** qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou documento relevante para seus negócios, de que seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável, nem resultarão em: **(b.i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou documentos; **(b.ii)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(b.iii)** rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; **(c)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; **(d)** qualquer obrigação anteriormente assumida; e/ou **(e)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (ix) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela beneficiária; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a beneficiária comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da beneficiária até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** estejam sendo discutidas nas esferas judiciais ou administrativa, cuja exigibilidade esteja suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como todas as diligências exigidas para as suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar a Legislação Socioambiental em vigor, excetuadas **(a)** quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Emissora, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou **(b)** acordos realizados para pôr fim às discussões, ou **(c)** discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

- (xi) cumpre, nesta data, a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão;
- (xii) as Informações Financeiras Trimestrais - ITR referentes aos períodos de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2025 e 2024, revisadas, e as Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2024, 2023 e 2022, auditadas, representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar um Efeito Adverso Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) o Formulário de Referência da Emissora contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterão declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta, insuficiente e/ou não atual;
- (xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, além de serem suficientes, verdadeiras, precisas consistentes e atuais;
- (xvi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, consequentemente, os CRI;
- (xvii) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;
- (xviii) conhece os termos e condições da Resolução CVM 160;

- (xix)** desconhece, inclusive em relação às suas controladas: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou **(b)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito administrativo ou judicial ou qualquer outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, inclusive relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou crime contra o meio ambiente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; **(c)** qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, relacionados trabalho infantil ou tráfico de drogas; ou **(d)** qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta, exceto: **(d.i)** a inscrição da RCA da Emissora na JUCEMG e o envio da RCA da Emissora e desta Escritura de Emissão à CVM pelo sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 80 e da Lei das Sociedades por Ações; **(d.ii)** o registro da Oferta perante a CVM; e **(d.iii)** o registro dos CRI na B3;
- (xx)** cumpre e faz cumprir, bem como suas controladas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) não se encontra e, no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: (i) não foram condenados sob a acusação de corrupção ou suborno; (ii) não foram listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iii) não estão sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;
- (xxi)** inexistem, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;
- (xxii)** não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xxiii)** não prestou declarações falsas, insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos

desta Cláusula 12.1, e não há pendências, judiciais, arbitrais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;

- (xxiv) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas que possam causar Efeito Adverso Relevante; e
- (xxv) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1, acima, inexistência de pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Emissora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

12.2. A Emissora se compromete a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

13.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
 - (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira de Integralização dos CRI (conforme definido do Termo de Securitização), e as demais parcelas pagas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês, e, caso este não seja dia útil, no dia útil imediatamente subsequente, até o resgate total dos CRI;
 - (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
 - (d) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos:
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro

Líquido (“**CSLL**”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“**PIS**”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“**COFINS**”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

- (a) será devido o pagamento único no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), por CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- (b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito 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;
- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 02% (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; e
- (e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, 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.

(iii) Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

- (a) (i) parcela única pela implantação no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

- (b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (c) a primeira parcela de honorários e a parcela única serão devidas ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
- (d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (e) os valores devidos no âmbito das alíneas acima serão reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira data de pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
- (f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 02% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- (i) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) titular(es) do(s) CRI;

- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser previamente aprovadas e, sempre que possível, adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;
 - (k) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
 - (l) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
 - (m) A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI 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; e
 - (n) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.
- (iv) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) e Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:
- (a) a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante em parcelas mensais no montante equivalente a R\$497,18 (quatrocentos e noventa e sete reais e dezoito centavos) e parcelas mensais no montante equivalente a R\$426,15 (quatrocentos e vinte e seis reais e quinze centavos), para a primeira série e R\$426,15 (quatrocentos e vinte e seis reais e quinze centavos) para cada série adicional, devendo as primeiras parcelas serem pagas

até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$620,00 (seiscentos e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (d) (o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;
- (b) B3 - conforme tabela de preços B3:
 - (b.1) taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa;
 - (b.2) taxa de registro de valores mobiliários;
 - (b.3) taxa de custódia de ativos de renda fixa;
 - (b.4) taxa de custódia de valores mobiliários;
- (c) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$2.830,00

(dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

- (d) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinada à varejo e público geral correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o valor máximo de R\$99.194,00 (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
 - (e) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (c) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
 - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
 - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:
- (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação e atividades extraordinárias:
- (a) A cobrança por hora homem, correspondente a R\$770,00 (setecentos e setenta reais), será devida caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Securitizadora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua primeira integralização, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais. 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 à Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da

Emissora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro e/ou garantia da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Emissora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; (vii) verificação de *covenants* no âmbito da Emissão e/ou acerca de índices relacionados à estrutura da Emissão; e (viii) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos e razões de garantias. 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 Securitizadora durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a Emissão;

- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- (e) entende-se por “**Reestruturação**” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI. Caso a Reestruturação decorra de aumento de volume da Oferta não decorrente do exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI e/ou inclusão de novas séries após a integralização total dos CRI, a remuneração para tal atividade ficará condicionada ao prévio acordo entre a Securitizadora e a Emissora.

(x) demais custos, nos seguintes termos:

- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

- (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;
- (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
- (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;
- (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

13.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

13.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

13.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

13.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

13.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

13.1.7. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, e caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

13.2. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.3. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma nesta Escritura de Emissão e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

13.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Debenturista venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e, sempre que possível, adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Emissora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6. O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.7. Ainda a Emissora, por si e por seus Afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Emissora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar

os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

13.8. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente a Emissora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

13.8.1. Para fins desta Cláusula, “**Afiliadas**” significa, em relação à Emissora, suas controladas e sociedades sob controle comum da Emissora.

13.9. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 13.7 acima, abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão.

13.10. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o montante necessário para a constituição de um fundo de despesas que fará frente ao pagamento das despesas indicadas no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão referentes aos próximos 6 (seis) meses e será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI, no valor de R\$122.154,77 (cento e vinte dois mil e cento e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos), observado que o Valor do Fundo de Despesas poderá sofrer alterações mediante atualização monetária específica para cada despesa indicada no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão (“**Valor do Fundo de Despesas**” e “**Fundo de Despesas**”, respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes, despesas flat e despesas extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão, no valor de R\$528.196,23 (quinhentos e vinte e oito mil e cento e noventa e seis reais e vinte e três centavos) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”).

13.10.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores às despesas recorrentes e despesas extraordinárias provisionadas, referentes aos próximos 3 (três) meses, que na presente data importam no valor de R\$46.933,65 (quarenta e seis mil e novecentos e trinta e três reais e sessenta e cinco centavos) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Emissora estará obrigada a recompor, em até 5 (cinco) Dias Úteis o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, observado que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas poderá sofrer alterações mediante atualização monetária específica para cada despesa indicada no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

13.10.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 13.10.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

13.10.3. Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

13.10.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo de emissão Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, aplicações desde já autorizadas pela Fiduciante (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.10.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário dos CRI fornecerá à Securitizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos 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 nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as

obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

14.3. Alterações. Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes.

14.4. Irrevogabilidade. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, não sejam cumpridas e/ou a integralização das Debêntures não ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, a presente Escritura de Emissão será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Emissora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI referentes à emissão da CCI e dos CRI.

14.4.1. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto nas hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo as hipóteses de dolo comprovado da Securitizadora, em quaisquer caso, desde que comprovado em decisão judicial transitada em julgado. Com exceção das hipóteses previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e de dolo comprovado da Securitizadora, previstas acima, eventual indenização ficará limitada as 5 (cinco) últimas remunerações devidas à Securitizadora decorrentes dos serviços prestados no âmbito da emissão dos CRI.

14.4.2. Na hipótese prevista na Cláusula 14.4 acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na conta do patrimônio separado. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

14.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

14.6. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.7. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo

custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI caso suas declarações prestadas nesta Emissão se demonstrarem inverídicas, inconsistentes, incompletas, insuficientes e não atuais.

15. LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16. ASSINATURA DIGITAL

16.1. As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

16.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 16.1 acima, em única via.

Belo Horizonte, 10 de junho de 2025.

*[REstante da página intencionalmente deixado em branco.
Assinaturas na página seguinte]*

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

ANEXO I DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TABELA I IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
2088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS , 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCURANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO , S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAIÁ DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER , 1515 - ITROUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH , 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY , 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO , S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONILA DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO , 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquerã	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA , 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2 , 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS , 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS , S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY , 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO , 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA , 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE , S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOE S LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA , 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA , 1-409 - JARDIM LIMOIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOE S	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER , 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

TABELA II
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Empreendimento	3S2025	4S2025	1S2026	2S2026	3S2026	4S2026	1S2027	2S2027	3S2027	4S2027
SENSIA SOLARIUM	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81
RESIDENCE PARK	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10		
RESIDENCIAL BERGER	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50				
GRAN ARENA ITAQUERA	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27			
SENSIA LA VIE	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61		
MULTIPLANO VILLAGE	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	
RESIDENCIAL LIVIERO	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78		
RESIDENCIAL EMPATIA	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96				
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54		
PARQUE CANOAS	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48		
RECANTO DA MATA	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80		
SENSIA PATAMARES	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54		
PORTAL DE PIATÃ	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48		
SENSIA URBAN	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99		
SENSIA SWISS VIEW	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26				
RESIDENCIAL OLÍMPIA	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78				
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	
SENSIA HORIZON	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67		
	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	73.867.435,30	65.933.155,03	19.074.255,04	4.905.211,81

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
Ano de 2024	6.247.730
Ano de 2023	5.701.939
Ano de 2022	5.613.583
Total	17.563.253

TABELA III

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Razão social	CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
GRAN ARENA ITAQUERA	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	12088919000168	55.539.961,89	7,41%
SENSIA LA VIE	MD MRV CURCURANA LTDA	20429936000140	55.184.068,88	7,36%
ALTIPLANO VILLAGE	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	30411462000162	52.020.250,55	6,94%
SENSIA SOLARIUM	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	49.052.118,12	6,54%
SENSIA PATAMARES	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	44.005.140,34	5,87%
RESIDENCIAL LIVIERO	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492011083	41.559.190,28	5,54%
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	41.162.020,79	5,49%
RESIDENCIAL OLÍMPIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	40.647.454,65	5,42%
PORTAL DE PIATÃ	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	40.464.595,87	5,40%
SENSIA HORIZON	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	38.077.645,35	5,08%
RESIDENCIAL EMPATIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	34.970.687,76	4,66%
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	34.339.117,70	4,58%
SENSIA SWISS VIEW	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	34.151.431,57	4,55%
RESIDENCIAL BERGER	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.245.757,02	4,43%

Empreendimento Imobiliário	Razão social	CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
SENSIA URBAN	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.212.087,93	4,43%
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	33.100.132,29	4,41%
RESIDENCE PARK	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	31.624.656,80	4,22%
PARQUE CANOAS	MRV ESPÍRITO SANTO INC	39741351000350	29.805.635,81	3,97%
RECANTO DA MATA	MRV XCV INCORPORACOES	40183025000273	27.838.046,42	3,71%
			750.000.000,00	100%

ANEXO II
RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[dia] de [mês] de [ano]

À

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: +55 (11) 3385-1800
E-mail: gestão.corp@vert-capital.com

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020– São Paulo, SP
At. Eugenia Souza

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” datado de 10 de junho de 2025, conforme alterada (“**Escritura de Emissão**”, “**Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por

meio da Emissão.

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Belo Horizonte, [•] de [•] de 20[•]

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

ANEXO III
FLUXOS DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

III.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%

III.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

III.III - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA TERCEIRA SÉRIE

Debêntures da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,000000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,000000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,000000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,000000000%

ANEXO IV
DESPESAS FLAT

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Emissão	Única	VERT	R\$ 17.492,71	0,0029%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Administração do CRI	Única	VERT	1.749,27	0,0003%	R\$ 1.500,00	0,0003%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Única	B3	R\$ 1.000,00	0,0002%	R\$ 1.000,00	0,0002%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Única	B3	R\$ 121.750,00	0,0203%	R\$ 121.750,00	0,0203%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 6.000,00	0,0010%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Custódia de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 10.210,00	0,0017%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Taxa Anbima (Base de Dados CRI)	Única	Anbima	R\$ 2.830,00	0,0005%	R\$ 2.830,00	0,0005%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Única	Anbima	R\$ 23.808,00	0,0040%	R\$ 23.808,00	0,0040%
Custódia do Lastro	Única	Vórtx	R\$ 9.561,37	0,0016%	R\$ 8.000,00	0,0013%
Agente Fiduciário	Única	Vórtx	R\$ 17.927,57	0,0030%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Taxa de fiscalização CVM	Única	CVM	R\$ 225.000,00	0,0375%	R\$ 225.000,00	0,0375%
Total			R\$ 437.328,93	0,0729%	R\$ 430.098,00	0,0717%

DESPESAS RECORRENTES

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	MTendo lini Consultoria	R\$ 620,00	0,0001%	R\$ 620,00	0,0001%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	BDO RCS	R\$ 5.830,90	0,0010%	R\$ 5.000,00	0,0008%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	R\$ 16.602,10	0,0028%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Custódia do Lastro	Anual	Vórtx	R\$ 8.854,45	0,0015%	R\$ 8.000,00	0,0013%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Mensal	Banco Itaú Unibanco	R\$ 1.965,28	0,0003%	R\$ 1.775,63	0,0003%
Administração do CRI	Mensal	VERT	R\$ 1.749,27	0,0003%	R\$ 1.500,00	0,0003%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	R\$ 10.210,00	0,0017%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Taxa de Liquidação Financeira	Semestral	B3	R\$ 3.000,00	0,0005%	R\$ 3.000,00	0,0005%
Utilização mensal	Mensal	B3	R\$ 100,00	0,0000%	R\$ 100,00	0,0000%
Total anual			R\$ 213.022,07	0,0355%	R\$ 204.467,56	0,0341%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

VALOR INICIAL DO FUNDO DE DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Emissão	Única	VERT	R\$ 17.492,71	0,0029%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Administração do CRI	Única	VERT	1.749,27	0,0003%	R\$ 1.500,00	0,0003%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Única	B3	R\$ 1.000,00	0,0002%	R\$ 1.000,00	0,0002%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Única	B3	R\$ 121.750,00	0,0203%	R\$ 121.750,00	0,0203%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 6.000,00	0,0010%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Custódia de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 10.210,00	0,0017%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Única	Anbima	R\$ 2.830,00	0,0005%	R\$ 2.830,00	0,0005%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Única	Anbima	R\$ 23.808,00	0,0040%	R\$ 23.808,00	0,0040%
Custódia do Lastro	Única	Vórtx	R\$ 9.561,37	0,0016%	R\$ 8.000,00	0,0013%
Agente Fiduciário	Única	Vórtx	R\$ 17.927,57	0,0030%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Taxa de fiscalização CVM	Única	CVM	R\$ 225.000,00	0,0375%	R\$ 225.000,00	0,0375%
Administração do CRI	Mensal (6 parcelas)	VERT	R\$ 10.495,63	0,0003%	R\$ 9.000,00	0,0003%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Mensal (6 parcelas)	Itaú Unibanco	R\$ 11.791,68	0,0003%	R\$ 11.791,68	0,0003%
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal (6 parcelas)	MTendo lini Consultoria	R\$ 3.720,00	0,0001%	R\$ 3.720,00	0,0001%
Custódia da CCI (B3)	Mensal (6 parcelas)	B3	R\$ 61.260,00	0,0017%	R\$ 61.260,00	0,0017%
Taxa de Liquidação Financeira	Semestral	B3	R\$ 3.000,00	0,0005%	R\$ 3.000,00	0,0000%
Utilização mensal	Mensal (6 parcelas)	B3	R\$ 600,00	0,0000%	R\$ 600,00	0,0000%
Valor Inicial do Fundo de Despesas			R\$ 528.196,23	0,0880%	R\$ 523.679,68	0,0873%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

ANEXO V
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

COMPANHIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Companhia**”).

DEBENTURISTA OU SUBSCRITOR: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300492307, e inscrita na CVM sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Debenturista**”).

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:

- (i) foram emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, no da espécie quirografária, pela Emissora (“**Emissão**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado entre a Companhia e a Debenturista, conforme alterado (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), no valor total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais);
- (ii) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão (“**Direitos Creditórios Imobiliários**”) serão vinculados como lastro;
- (iii) os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures servirão como lastro para emissão de 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário, que, por sua vez, servirão como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) pela Debenturista.
- (iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM 160; e
- (v) em conformidade com o disposto na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e no estatuto social da Emissora, a Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com a

autorização da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 02 de junho de 2025.

IDENTIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome: VERT Companhia Securitizadora		Telefone: +55 (11) 3385-1800	
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros		E-mail: estruturacao@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	CNPJ: 25.005.683/0001-09	

CÁLCULO DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de Debêntures da Primeira Série Subscritas	Quantidade de Debêntures da Segunda Série Subscritas	Quantidade de Debêntures da Terceira Série Subscritas	Quantidade total de Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)
Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures				

FORMA DE PAGAMENTO

DOC/TED	Nº Banco 341	Nº Agência 0910	Nº Conta Corrente 99587-7

INTEGRALIZAÇÃO

- (A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.
- (B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; e (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever	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

os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2025. MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [•] de [•] de 2025. VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
<u>INFORMAÇÕES ADICIONAIS</u> Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo: (i) para a <u>Companhia</u>: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. Av. Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-8730 Fax: +55 (31) 3615-8758 E-mail: ri@mrv.com.br (ii) para a <u>Debenturista</u>: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros CEP 05407-003, São Paulo – SP At.: Renan Toffanin/ Felipe Rogado Tel.: +55 (11) 3385-1800 E-mail: gestão.corp@vert-capital.com	

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Junia Maria De Sousa Lima Galvao e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código FCFD-EC86-B3AC-715C.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/FCFD-EC86-B3AC-715C> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FCFD-EC86-B3AC-715C



Hash do Documento

593EDDD39E634A8C7A4E07BE7FD104355159B5353BBD42503828A9464B8B4D6E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/06/2025 é(são) :

- ☒ Carlos Pereira Martins (Signatário) - 381.851.958-70 em 11/06/2025 11:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Junia Maria De Sousa Lima Galvão (Signatário) - 878.532.996-72 em 10/06/2025 18:27 UTC-03:00
Nome no certificado: Junia Maria De Sousa Lima Galvao
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ricardo Paixão Pinto Rodrigues (Signatário) - 039.096.196-57 em 10/06/2025 18:06 UTC-03:00
Nome no certificado: Ricardo Paixao Pinto Rodrigues
Tipo: Certificado Digital



ANEXO VI - ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI



INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

I. PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300492307, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 680 (“Emissora”); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e 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 devidamente representada nos termos de seu contrato social (“Instituição Custodiante” e, em conjunto com a Emissora, “Partes” e, individualmente e indistintamente, como “Parte”).

Formalizam, neste ato, o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II. CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

“ Agente Fiduciário ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , acima qualificada.
“ Assembleia Especial de Investidores ”	significa a Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma descrita no Termo de Securitização.
“ ANBIMA ”	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ BACEN ”	significa o Banco Central do Brasil.

“B3”	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição de Debêntures”	significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme modelo constante no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Brasil”	significa a República Federativa do Brasil.
“CCI(s)”	significam as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Conta Centralizadora”	significa a conta corrente de nº 99587-7, na agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.
“Contrato de Distribuição”	significa o <i>“Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até Três Séries, da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , a ser celebrado entre os Coordenadores da Oferta, a Securitizadora e a Devedora.
“Coordenadores da Oferta”	significam as instituições intermediárias que irão realizar a distribuição e colocação dos CRI.

“CRI”	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, em até três séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei n.º 14.430.
“CRI da Primeira Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“CRI da Terceira Série”	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CVM”	tem o mesmo significado do preâmbulo.
“Debêntures”	significam, inicialmente, as 750.000 (setecentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até três séries, para colocação privada, no valor total de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, representando um mínimo de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido abaixo), após a demanda pelas Debêntures apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
“Debenturista”	significa a VERT COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada.
“Debêntures da Primeira Série”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 29ª (vigésima nona) emissão emitidas de forma privada pela Devedora e de titularidade da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“Debêntures da Segunda Série”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 29ª (vigésima nona) emissão emitidas de forma privada pela Devedora e de titularidade da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“Debêntures da Terceira Série”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) série da 29ª (vigésima nona) emissão emitidas de forma privada pela Devedora e de titularidade da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
“Dia(s) Útil(eis)”	significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.
“Direitos Creditórios Imobiliários”	significam os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série, os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de ambas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série”	significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Terceira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Devedora”	A MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.
“Documentos da Operação”	significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (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 Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o aviso ao mercado da Oferta; (vii) a Lâmina da Oferta; (viii) o anúncio de início da Oferta; (ix) o anúncio de encerramento da Oferta; (x) as intenções de investimento nos CRI; (xi) os Prospectos da Oferta; e (xii) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
“Emissão”	significa a 29ª (vigésima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	significa o <i>“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> ,

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	celebrado em 10 de junho de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas.
“Lâmina”	significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160.
“Lei das Sociedades por Ações”	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.385”	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei n.º 10.931”	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.101”	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei n.º 14.430”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Oferta”	significa oferta pública de distribuição dos CRI no mercado brasileiro de capitais, para o público em geral, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160, e observada a dispensa concedida pela Superintendência de Securitização e Agronegócio (SSE), nos termos do parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
“Opção de Lote Adicional”	significa, no âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Debenturista, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil)

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados.
“Procedimento de Bookbuilding dos CRI”	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reservas a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade e o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série.
“Patrimônio Separado”	significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.
“Prospecto Preliminar”	significa o prospecto da Oferta em sua versão preliminar, conforme definido pelo inciso XX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Prospecto Definitivo”	significa o prospecto da Oferta em sua versão definitiva, conforme definido pelo inciso XIX do artigo 2º da Resolução CVM 160.
“Prospectos”	significa o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
“Regime Fiduciário”	significa nos termos da Lei n.º 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários

	representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
“Resolução CMN 5.118”	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Sistema de Negociação”	significa 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 das CCI.
“Sistema de Vasos Comunicantes”	significa o sistema de vasos comunicantes, por meio do qual ocorrerá a alocação das Debêntures entre as séries, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida nas séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, a ser formalizado antes da primeira data de integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.
“Termo de Securitização”	significa o <i>“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”</i> , celebrado

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI serão emitidos.

“**Titular(es) das CCI**” significa o titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo.

“**Titular(es) de CRI**” significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, e no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures (“Valor Total da Emissão”), observado que o Valor Total da Emissão, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, poderá ser diminuído, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representando um mínimo de Debêntures de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento das Debêntures não colocadas.

3.1.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, serão identificados (i) o valor total da CCI da Primeira Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série decorrentes das Debêntures da Primeira Série; (ii) o valor total da CCI da Segunda Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série decorrentes das Debêntures da Segunda Série; e (iii) o valor total da CCI da Terceira Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série decorrentes das Debêntures da Terceira Série.

3.2. Quantidade de Títulos: A Emissora, neste ato, emite 3 (três) CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários.

3.3. Prazo e Data de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, estão especificados no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma e Custódia: As CCI serão representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, e serão foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

documentação completa, bem como por: **(i)** custodiar a via eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e **(iv)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui sua retirada e quitação.

3.4.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, 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.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, caso as CCI sejam depositadas na B3. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas, caso aplicável, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que 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 da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.4.5. Os documentos comprobatórios referidos na Cláusula 3.4.4 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

3.5. Série e Número: As CCI terão as séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

- 3.7. Vencimento Final:** As CCI terão os vencimentos finais indicados no **Anexo I**.
- 3.8. Local e Forma de Pagamento:** Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.9. Encargos Moratórios:** Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10. Atualização Monetária:** Os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série não contarão com atualização monetária. Os Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série serão atualizados monetariamente, conforme descrito no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.11. Demais Características:** As demais características das CCI estão previstas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.12. Vencimento Antecipado:** Conforme previsto nas Debêntures, os Direitos Creditórios Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.13. Documentos Comprobatórios:** A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda da via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.
- 3.14. Compensação e Cobrança:** Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o seu pagamento, no prazo acordado, poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15. Dívida Líquida e Certa:** Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o seu pagamento no prazo acordado poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16. Transferência:** A Emissora, a partir da celebração desta Escritura de Emissão de CCI, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados.
- 3.16.1.** A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as

CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.16.2. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas 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 das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Garantia: Conforme previsto nas Debêntures, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

5. DESPESAS

5.1. Despesas: Todas as despesas ordinárias e recorrentes referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, à emissão e respectiva transferência das CCI e sua alteração e à emissão dos CRI, incluindo as despesas referentes à cobrança, realização, administração e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários dos prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, conforme listadas na Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, serão de responsabilidade da Devedora e por ela suportadas por meio de recursos próprios.

5.2. Retenção de Valores: Nos termos da Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento das despesas *flat*, quais sejam, aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, devidas pela Devedora, será realizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da liquidação financeira dos CRI, a serem retidos na conta centralizadora dos CRI. Ainda, será retido, pela Emissora, dos recursos da liquidação financeira dos CRI, por conta e ordem da Devedora, o montante previsto no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Debêntures e da oferta dos CRI.

5.3. Reembolso de Despesas: Eventuais custos suportados pela Emissora ou pelos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da emissão dos CRI deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do envio de comunicação a esta, com a apresentação dos comprovantes dos referidos custos ou descontados dos valores depositados na conta centralizadora dos CRI no caso de superação do prazo anteriormente mencionado.

5.4. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

6. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. Declarações da Emissora: A Emissora ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

- (i) os Direitos Creditórios Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;
- (ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;
- (iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;
- (iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; **(b)** o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; **(c)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou **(d)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;
- (v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas por ela.

6.3. Obrigações da Instituição Custodiante: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emissora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

- (ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) 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.

6.4. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.5. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. 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.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei n.º 10.931, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

7.5. Atuação da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer 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 basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, o que

permanecerá obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

7.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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 presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.5.2. Pelos serviços prestados pela Instituição Custodiante nos termos desta Escritura de Emissão de CCI será devida a seguinte remuneração:

- (a) será devido o pagamento único no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito 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;
- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die; e
- (e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, 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.

- (f) As parcelas citadas no item “a” 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.
- (g) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante 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 análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”;
- (h) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de custódia será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

7.6. Aditamentos: Nenhum aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI será válido se não for formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

7.6.1. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação das Partes e/ou dos Titulares de CRI, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Emissora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: (i) necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; (ii) correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; (iii) atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados no Termo de Securitização, nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (v) alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* do CRI.

7.7. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

(i) Se para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003, São Paulo – SP

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Tel.: +55 (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

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: custodiante@vortex.com.br

7.8. Termos Definidos: As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da operação.

7.9. Assinatura Digital: As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão de CCI, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

7.9.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

8. LEGISLAÇÃO 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 cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

*[REMANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), 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 quirografária, da 1ª (primeira) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Primeira Série</u>”).</i> Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.					

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCURANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITIUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONILA DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS, S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA, 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambul - Cambul	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOES LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PO RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PO RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOES	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER, 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2030.
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (" <u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	12 de julho de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (" <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série</u> "). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série</u>”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (“<u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série</u>”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata</i>

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	<i>temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“<u>Oferta de Resgate Antecipado</u>”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE

Debêntures da Primeira Série

Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), 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 quirografária, da 2ª (segunda) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Segunda Série</u>”).</i> Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.					

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCURANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jabotão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAI DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCONILA DA CONCEIÇÃO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFICIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL PARQUE DAS CACHOEIRAS DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFICIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS, S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA, 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	RUA Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOE S LTDA	RESIDENCIAL OLÍMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOE S	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER, 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total	2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032.
Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série não serão objeto de atualização monetária.

Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 103% (cento e três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (" <u>Remuneração das Debêntures da Segunda Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	14 de julho de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (" <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série</u> "). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures a serem amortizadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

		Escritura de Emissão de Debêntures <u>Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série</u> "). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento.
Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário		A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo		A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série</u> "). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Segunda Série (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e a Data de Vencimento Segunda Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“ <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> ”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE					
Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,000000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,000000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,000000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,000000000%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

I.III. CCI 003

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	3ª	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“Escritura de Emissão de Debêntures”), 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 quirografária, da 3ª (terceira) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Terceira Série”). Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.					

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA TERCEIRA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCURANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAHIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONIL DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS, S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA, 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
3756388000114	MRV XC INCORPORACOE S LTDA	RESIDENCIAL OLÍMPIA	3756388000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIA L LARANJEIRA S - PQ RESIDENCIA	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

						L LARANJEIRA S								
40183025000273	MRV XCV INCORPORACO E S	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER, 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514		Não		OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado mensalmente e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive), ou (ii) da Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação das Debêntures da Terceira Série (exclusive), conforme o caso ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>“Taxa Teto das Debêntures da Terceira Série”</u>), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (<u>“Remuneração das Debêntures da Terceira Série”</u>). A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	14 de julho de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (<u>“Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série”</u>). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Terceira Série na data da Amortização Extraordinária, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

		rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série.
Resgate Facultativo Tributário	Antecipado por Evento	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Facultativo	Antecipado	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Terceira Série, sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série</u> ”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Terceira Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Terceira

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

	Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (“ <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> ”). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA TERCEIRA SÉRIE					
Debêntures da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,000000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,000000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,000000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,000000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,000000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,000000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,000000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,000000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,000000000%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código AD13-F5B9-4693-D776.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/AD13-F5B9-4693-D776> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: AD13-F5B9-4693-D776



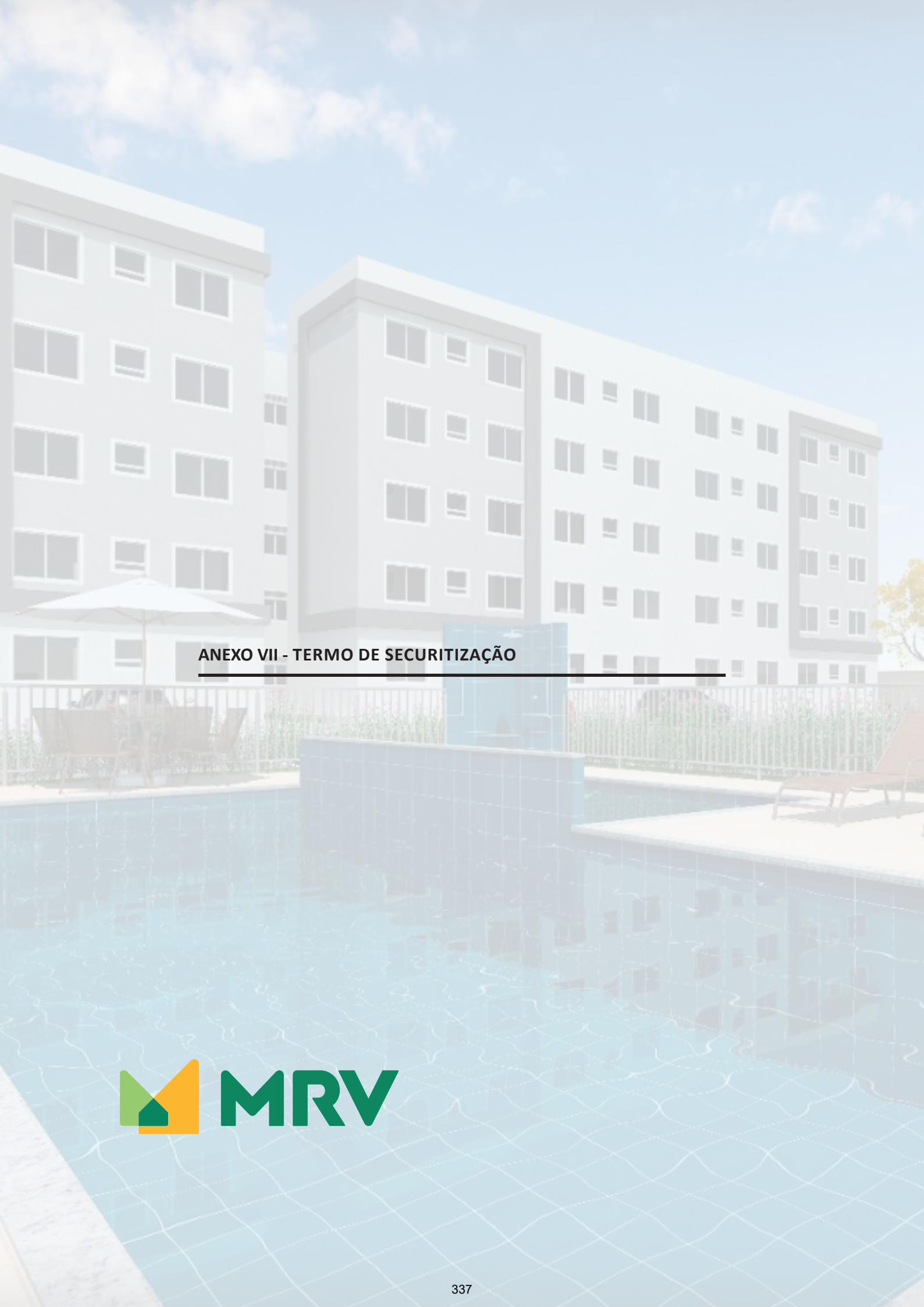
Hash do Documento

37AC7F400FF6CAF033566871738E3A64E0B269ACBB9B20154C3C8D92D4CD75D2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/06/2025 é(são) :

- ☒ Carlos Pereira Martins (Signatário) - 381.851.958-70 em 11/06/2025 11:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ana Clara Dória Lourenço (Signatário) - 426.687.178-33 em 11/06/2025 10:42 UTC-03:00
Nome no certificado: Ana Clara Doria Lourenco
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitória Guimarães Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 10/06/2025 21:05 UTC-03:00
Nome no certificado: Vitoria Guimaraes Havir
Tipo: Certificado Digital



The background of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. In the foreground, there is a swimming pool with blue tiles and a white umbrella on the left side. The text "ANEXO VII - TERMO DE SECURITIZAÇÃO" is centered over the image.

ANEXO VII - TERMO DE SECURITIZAÇÃO





TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 157ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA,

CNPJ nº **25.005.683/0001-09**

como Emissora,

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

como Agente Fiduciário,

lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,

como Devedora.

Datado de

10 de junho de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 157ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35300492307, e inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 680, na qualidade de emissora, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade e 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, na qualidade de agente fiduciário, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individualmente, como “**Parte**”).

CONSIDERANDO QUE:

- A. a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**” ou “**MRV**”) celebrou com a Securitizadora o “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*”, em 10 de junho de 2025 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual a MRV emitiu debêntures simples, em até três séries, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da sua 29ª (vigésima nona) emissão (“**Debêntures**”), as quais serão subscritas, de forma privada, pela Emissora;
- B. os recursos a serem captados pela MRV serão destinados integral e exclusivamente nos termos da Cláusula 3.7 do presente Termo de Securitização (conforme abaixo definido);
- C. a MRV tem por objeto social, entre outras atividades listadas em seu estatuto social: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



serviços de consultoria imobiliária; **(v)** a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista;

- D.** a Emissora subscreveu a totalidade das Debêntures emitidas pela MRV, tornando-se assim titular dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definidos abaixo), de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- E.** a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), tem por objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades; e
- F.** a Securitizadora tem a intenção de vincular os Direitos Creditórios Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries, em classe única, da sua 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) emissão ("**CRI**"), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e deste Termo de Securitização.

RESOLVEM firmar este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com a Lei 14.430, com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas ao longo do Termo de Securitização:

"Agência de Classificação de Risco"

Significa a **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, contratada pela Devedora e responsável



pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.

“Agente Fiduciário”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
“AHS Development”	A AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC. , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 46–0844516.
“AHS Residential”	A AHS Residential LLC. , sociedade empresária limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no <i>Employer Identification Number</i> (EIN) sob o nº 30–0993248.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o “ <i>Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”	Significa o “ <i>Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser divulgado nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160.
“Assembleia Especial de Investidores”	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	A BDO RCS Auditores Independentes, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.2, item (v) deste Termo de Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



“Aviso ao Mercado”

O “*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, a ser divulgado nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.

“B3”

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

“BACEN”

O Banco Central do Brasil.

“Banco Liquidante”

Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

“Boletim de Subscrição das Debêntures”

Significa o boletim de subscrição das Debêntures, por meio do qual a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Brasil” ou “País”

Significa a República Federativa do Brasil.

“Canais de Comunicação da Emissora”

São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão dos CRI, consistem no website da Emissora, qual seja o www.vert-capital.com

“CETIP21”

O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

“CCI”

Significa as cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitidas pela



	Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.
“CMN”	Significa o Conselho Monetário Nacional.
“Código Civil Brasileiro”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para integralização das Debêntures pela Securitizadora, bem como para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de nº 99587-7, na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Contrato de Distribuição”	O “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160.
“Controladas Relevantes”	Significa em relação à Devedora, a MRL, a PRIME, a URBA, a AHS Development, a AHS Residential LLC e/ou qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, conforme abaixo definido) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



“Coordenador Líder”	Significa a instituição intermediária líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Coordenadores” ou “Coordenadores da Oferta”	Significam as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo um deles o Coordenador Líder), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
“CRI”	Os certificados recebíveis imobiliários, de classe única, da Primeira Série, da Segunda Série e Terceira Série da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão da Emissora, quando considerados em conjunto.
“CRI da Primeira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“CRI da Segunda Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
“CRI da Terceira Série”	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.
“CRI em Circulação”	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da



Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses

“CSLL”

A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Aniversário”

Significa a data de aniversário dos CRI da Terceira Série, a qual ocorrerá todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil.

“Data de Emissão das Debêntures”

15 de julho de 2025.

“Data de Emissão dos CRI”

15 de julho de 2025.

“Data de Início da Rentabilidade”

Significa, em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Terceira Série.

“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série”

Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.

“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série”

Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.

“Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Terceira Série”

Para todos os fins e efeitos legais a data de início da rentabilidade dos CRI da Terceira Série será a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série.

“Data de Integralização das Debêntures”

Cada data de integralização das Debêntures pela Emissora.

“Data de Integralização dos CRI”

Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores.

“Data de Vencimento das Debêntures”

Significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série.

“Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série”

12 de julho de 2030.



“Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série”	14 de julho de 2032.
“Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série”	14 de julho de 2032.
“Data de Vencimento dos CRI”	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série e a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série.
“Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série”	15 de julho de 2030.
“Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série”	15 de julho de 2032.
Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série”	15 de julho de 2032.
“Datas de Amortização dos CRI”	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“Datas de Pagamento dos CRI”	Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
“Debêntures”	Em conjunto, as Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais foram vinculadas ao CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do regime fiduciário constituído nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
“Debêntures da Primeira Série”	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
“Debêntures da Segunda Série”	Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.



“Debêntures da Terceira Série”

Significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora para colocação privada perante a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série.

“Decreto 6.306”

O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

“Decreto 9.580”

O Decreto n.º 9.580, de 22 de novembro de 2018.

“Destinação dos Recursos”

Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo de Securitização.

“Devedora” ou “MRV”

A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.

“Dia(s) Útil(eis)”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.

“Direitos Creditórios Imobiliários”

Os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série, os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto, observado que, os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e utilizados para pagamento de todas as séries de Debêntures, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si.

“Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Primeira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.



“Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Segunda Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Direitos Creditórios Imobiliários da Terceira Série”

Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures da Terceira Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Debêntures da Terceira Série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Documentos da Operação”

Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(vi)** o Aviso ao Mercado; **(vii)** a Lâmina da Oferta; **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento; **(x)** os Prospectos; e **(xi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

“EBITDA”

O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 2.5 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época.



“Efeito Adverso Relevante”

A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) afete a capacidade da Devedora de cumprir quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Emissão”

A presente emissão de CRI, a qual constitui a 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, de classe única, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

“Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado”

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano.

“Escritura de Emissão de CCI”

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 10 de junho de 2025, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

“Escriturador”

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

Os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado automático e o vencimento antecipado não automático das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.

“IBGE”

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Instituição Custodiante”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.



“Instituições Participantes”

Significa os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.

“IPCA”

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado IBGE.

“IRPJ”

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”

O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte

“ISS”

O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

“JUCEMG”

A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

“Lâmina”

Significa a *“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (três) séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”*, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

“Lei 7.689”

Lei n.º 7.689 de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada.

“Lei 8.668”

Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Lei 8.981”

A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

“Lei 9.249”

A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada.

“Lei 9.532”

Lei n.º 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

“Lei 11.101”

A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

“Lei 11.033”

A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Lei 14.183”

Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021.

“Lei das Sociedades por Ações”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Meios de Divulgação”

Significa, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser



feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.

“MRL”

A **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.

“Oferta”

A distribuição pública dos CRI para Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

“Participantes Especiais”

As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelos Coordenadores, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

“Período de Reserva”

O período iniciado após 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Prospecto Preliminar, conforme indicado no Prospecto Preliminar, no qual os Investidores poderão apresentar suas intenções de investimento nos CRI.

“PIS”

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo Máximo de Colocação”

Significa o prazo máximo para colocação dos CRI, de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

**“Preço de
Integralização”**

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série até a data de sua efetiva integralização, nos termos deste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora.

“PRIME”

A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.

“Prospecto Definitivo”

Significa o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início.



“Prospecto Preliminar”

Significa o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, a ser disponibilizado aos Investidores após o requerimento do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Aviso ao Mercado.

“Prospectos”

Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.

“Regime Fiduciário”

Nos termos da Lei 14.430, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

“Remuneração das Debêntures”

Em conjunto, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série e a Remuneração das Debêntures da Terceira Série.

“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Primeira Série (“**Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série**”), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização das Debêntures da Segunda Série (“Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série”), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

“Remuneração das Debêntures da Terceira Série”

A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa-Teto das Debêntures da Terceira Série” e, em conjunto com a Taxa-Teto das Debêntures da Primeira Série e a Taxa-Teto das Debêntures da Segunda Série, “Taxa-Teto das Debêntures”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

“Resolução CMN 4.373”

A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.



“Resolução CMN 5.118”	A Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Taxa DI”	Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br).
“Termo de Adesão”	Significa cada “ <i>Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”, celebrados entre os Coordenadores e os Participantes Especiais.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	O presente “ <i>Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.</i> ”.
“Titulares de CRI”	Os titulares de CRI, a qualquer tempo.
“URBA”	A URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, Estoril,



10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”

O valor nominal unitário das Debêntures, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”

O valor nominal unitário dos CRI, de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

1.2. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista neste Termo de Securitização:

Definição	Cláusula
“Agências de Classificação de Risco Seleccionadas”	Cláusula 4.1 (39)
“AGE da Emissora”	Cláusula 2.2
“Assembleia Especial de Investidores”	Cláusula 14.1
“Amortização Extraordinária das Debêntures”	Cláusula 6.4
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.4
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.4
“Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 6.4
“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”	Cláusula 6.5
“Autoridade”	Cláusula 3.15
“CNPJ”	Preâmbulo
“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”	Cláusula 6.5.1
“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”	Cláusula 6.6
“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”	Cláusula 6.2.4
“Custo a Apropriar”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Despesas Flat”	Cláusula 15.2
“Dívida Líquida”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Documentos Comprobatórios”	Cláusula 3.13
“Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”	Cláusula 6.6.4(iii)
“Empreendimentos Imobiliários”	Cláusula 3.8
“Encargos Moratórios”	Cláusula 4.1(35)
“Estoques”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Evento de Retenção de Tributos”	Cláusula 6.1.2
“Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1
“Índices Financeiros”	Cláusula 7.1.2 (xiv)
“Investimentos Permitidos”	Cláusula 15.1.4
“Investidores”	Cláusula 8.3
“Investidores Institucionais”	Cláusula 8.3
“Investidores Não Institucionais”	Cláusula 8.3
“Investidores Qualificados”	Cláusula 8.3

Definição	Cláusula
“Investidores Profissionais”	Cláusula 8.3
“IOF Câmbio”	Cláusula 18.3.1
“IOF Títulos”	Cláusula 18.3.3
“Legislação Socioambiental”	Cláusula 12.1(x)
“Leis Anticorrupção”	Cláusula 7.1.2 (viii)
“Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.1
“Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”	Cláusula 6.6
“Opção de Lote Adicional dos CRI”	Cláusula 4.1 (9)
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	Cláusula 4.4
“Patrimônio Líquido”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Parte” e “Partes”	Preâmbulo
“Período de Capitalização”	Cláusula 5.5.35
“Período de Capitalização da Primeira Série”	Cláusula 5.5.3 (v)
“Período de Capitalização da Segunda Série”	Cláusula 5.5.3 (v)
“Período de Capitalização da Terceira Série”	Cláusula 5.5.5
“Plano de Distribuição”	Cláusula 8.2
“Prêmio de Amortização”	Cláusula 6.4.1
“Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.4.1
“Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.4.1
“Prêmio de Resgate”	Cláusula 6.2.1
“Prêmio de Resgate das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.2.1
“Prêmio de Resgate das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.2.1
“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.4(iii)
“Prazo de Reenquadramento”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (2)
“Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI”	Cláusula 8.4
“Público-Alvo”	Cláusula 8.3
“RCA da Devedora”	Cláusula 2.3
“Recebíveis”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Reestruturação”	Cláusula 15.2(i)(ix)(e)
“Receita a Apropriar”	Cláusula 7.1.2 (xiv) (5)
“Relatório de Verificação”	Cláusula 3.13
“Remuneração”	Cláusula 5.5.5
“Remuneração dos CRI da Primeira Série”	Cláusula 5.5.1
“Remuneração dos CRI da Segunda Série”	Cláusula 5.5.2
“Remuneração dos CRI da Terceira Série”	Cláusula 5.5.5
“Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário”	Cláusula 6.1
“Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI”	Cláusula 6.3
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série”	Cláusula 6.2
“Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures”	Cláusula 7.1



Definição	Cláusula
“Sistema de Vasos Comunicantes”	Cláusula 4.1(6)
“Taxa Substitutiva DI”	Cláusula 5.5.3
“Taxa Substitutiva IPCA”	Cláusula 5.4
“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”	Cláusula 6.6.3
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Cláusula 15.1.1
“Valor Total da Emissão”	Cláusula 4.1(5)

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA AUTORIZAÇÃO

2.1. Vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, de classe única, em até 3 (três) séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI e vinculados ao presente Termo de Securitização estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização.

2.2. Aprovação Societária da Emissora. De acordo com a deliberação consignada na ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal “Diário Comercial” na edição de 28 de novembro de 2022, 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 (“**AGE da Emissora**”).

2.3. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 02 de junho de 2025 (“**RCA da Devedora**”), cuja ata será: **(a)** arquivada na JUCEMG; e **(b)** enviada pela Devedora à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da sua realização.

2.3.1. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, 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: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade da Devedora, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social



encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.4. Segregação dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários são segregados do patrimônio geral da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 9.1 abaixo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.5. Manutenção no Patrimônio Separado. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI afetados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor total de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser diminuído, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), caso haja o exercício parcial ou não haja o exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI, mediante cancelamento da parcela dos Direitos Creditórios Imobiliários não colocados, podendo chegar, neste caso, ao valor de, no mínimo, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

3.1.1. O presente Termo de Securitização será aditado, bem como os demais Documentos da Oferta que se façam necessários, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, dispensando-se, para tanto, a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

3.2. As CCI representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.3. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento referente ao valor de aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.



3.5. Forma de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6. Condições Precedentes. A Emissora estabelece que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o pagamento do valor da integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive). As limitações de horário previstas acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX.

3.6.1. As limitações de horário previstas na Cláusula 3.6 acima para o pagamento do Preço de Integralização não serão aplicáveis se o pagamento for realizado via PIX, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até às 17:00 horas (inclusive), observado, em ambas as hipóteses, que a Emissora está sujeita aos sistemas e procedimentos operacionais bancários da instituição financeira responsável pela Conta Centralizadora.

3.7. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (**"Destinação dos Recursos"**).

3.8. Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove, por si ou por meio de suas sociedades controladas, a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, integralmente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, pela Devedora e/ou por sociedades controladas, direta ou indiretamente pela Devedora, diretamente atinentes à construção, aquisição e/ou reforma, de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização (**"Empreendimentos Imobiliários"**).

3.9. Os recursos líquidos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as controladas da Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das controladas da Devedora; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas da Devedora; **(iii)** mútuos para as controladas da Devedora; **(iv)** emissão de debêntures pelas controladas da Devedora; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.10. 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 e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às



suas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.11. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento original dos CRI, inserir novos Empreendimentos Imobiliários, desde que estes cumpram os requisitos indicados na Cláusula 3.10 acima, para que sejam também objeto de destinação dos recursos das Debêntures, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Imobiliários será considerada aprovada.

3.12. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.11 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia especial ocorrer no menor prazo possível, observado os prazos legais e regulamentares aplicáveis; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.11 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores ou da data em que tal assembleia especial deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(i)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e **(ii)** referido aditamento deverá também alterar a Tabela II – Cronograma Indicativo do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

3.13. Para fins de comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, será necessária a comprovação, pela Devedora, da utilização dos recursos, conforme Cláusula 3.7 acima, devendo a Devedora encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório semestral de destinação de recursos, conforme formato previsto no **Anexo X** ao presente Termo de Securitização (“**Relatório de Verificação**”), devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, incluindo **(i)** em caso de aquisição, cópia dos extratos ou

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



comprovantes de pagamentos das parcelas futuras do preço de aquisição (do preço da outorga), cópia das matrículas dos imóveis comprovando as respectivas aquisições; e **(ii)** em caso de construção/reforma: cópia das respectivas notas fiscais mencionadas no Relatório de Verificação (**“Documentos Comprobatórios”**). O Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, deverá ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de: **(a)** 30 de janeiro de 2026; e **(b)** de cada semestre subsequente, na mesma data ou no Dia Útil subsequente, caso não seja Dia Útil.

3.14. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros), nos termos da Cláusula 3.13 acima, desde que necessários e relacionados à comprovação da destinação dos recursos das Debêntures, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridade, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 3.13 acima e nesta Cláusula 3.14, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.15. Para fins deste Termo de Securitização, por **“Autoridade”**: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado) (**“Pessoa”**), entidade ou órgão:

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

3.16. Os recursos deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista nesta Cláusula até a data de vencimento original dos CRI, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures (**“Cronograma Indicativo”**), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora



e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou este Termo de Securitização, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos das Debêntures até a Data de Vencimento dos CRI.

3.17. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, 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 à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

3.18. Uma vez atingido o Valor Total da Emissão, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos na Cláusula 3.13 acima para comprovação e verificação da destinação dos recursos das Debêntures, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.19. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, exclusivamente nos termos desta Cláusula; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação dos recursos das Debêntures e seu status, nos termos desta Cláusula.

3.20. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.20.

3.21. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação dos recursos das Debêntures aqui estabelecida, não cabendo sigilo com relação a Autoridades, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário e por força de quaisquer regulamentos, leis ou normativos.

3.22. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos líquidos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir, exclusivamente, das informações e/ou dos documentos fornecidos nos termos desta Cláusula. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá emendar os seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e a documentação



necessária, a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da análise do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios de modo a plenamente atender com suas obrigações previstas na Escritura, neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.

3.23. Adicionalmente, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários todo o montante dos recursos líquidos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a previsão da necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. <u>Quantidade de Patrimônios Separados:</u> A Emissão contará com um único Patrimônio Separado para todas as séries.
2. <u>Número de Emissão dos CRI:</u> 157ª (centésima quinquagésima sétima).
3. <u>Classe:</u> Os CRI serão emitidos em classe única.
4. <u>Valor Nominal Unitário dos CRI:</u> R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
5. <u>Valor Total da Emissão:</u> O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) conforme exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI, podendo chegar, neste caso, ao valor de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões) (" Valor Total da Emissão "), conforme o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
6. <u>Séries:</u> A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, quais sejam, a 1ª (primeira) série, a 2ª (segunda) série e a 3ª (terceira) série. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida (" Sistema de Vasos Comunicantes "). Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida nas séries remanescentes, nos termos acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, e a quantidade final de séries de CRI a ser emitida, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, a ser formalizado antes da primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

7. Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, a serem alocados como CRI da Primeira Série, como CRI da Segunda Série e como CRI da Terceira Série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente emitida poderá ser aumentada, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, caso haja o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada para cada uma das séries será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
8. Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta, não será admitida a colocação parcial dos CRI.
9. Opção de Lote Adicional dos CRI: No âmbito da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em acordo com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), correspondendo a um aumento de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, a R\$150.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), totalizando até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("**Opção de Lote Adicional dos CRI**"). Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional dos CRI serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
10. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular de CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.
11. Prazo da Emissão e Data de Vencimento: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, (i) o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série será de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2030; (ii) o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032; e (iii) o prazo de vencimento dos CRI da Terceira Série será de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2032.
12. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, não contarão com atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente e divulgado pelo IBGE, conforme disposto na Cláusula 5.3 deste Termo de Securitização.

13. Remuneração dos CRI da Primeira Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus à Remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme disposta na Cláusula 5.5.1 deste Termo de Securitização.
14. Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus à Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme disposta na Cláusula 5.5.2 deste Termo de Securitização.
15. Remuneração dos CRI da Terceira Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, os CRI da Terceira Série farão jus à Remuneração dos CRI da Terceira Série, conforme disposta na Cláusula 5.5.5 deste Termo de Securitização.
16. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Primeira Série: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização.
17. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Segunda Série: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2031 e a última na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização.
18. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Terceira Série: Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e amortização extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 15 de julho de 2031 e a última na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização.
19. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série: A Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente, conforme cronograma descrito na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série.
20. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série: A Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga semestralmente, conforme cronograma descrito na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série.
21. Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série: A Remuneração dos CRI da Terceira Série será paga semestralmente, conforme cronograma

descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de janeiro de 2026 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série.

22. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Os CRI poderão ser colocados com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores e em comum acordo, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI da respectiva série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures da respectiva série em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que não haverá alteração dos custos totais (custo *all-in*) da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição.

23. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário: O Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário dos CRI será realizado nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.

24. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será realizado nos termos da Cláusula 6.3 abaixo.

25. Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures: O Resgate Antecipado por Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme abaixo definido) será realizado nos termos e condições descritos na Cláusula 7 abaixo.

26. Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures: A Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência de Amortização Extraordinária das Debêntures será realizada nos termos da Cláusula 6.5 abaixo.

27. Oferta de Resgate Antecipado: A Oferta de Resgate Antecipado será realizada nos termos da Cláusula 6.6 abaixo.

28. Possibilidade de Aquisição Facultativa dos CRI: Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

29. Regime de Colocação: Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional) (“**Garantia Firme**”).

30. <u>Locais e Método de Pagamento:</u> Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
31. <u>Prorrogação dos Prazos.</u> Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, visto que já é um Dia Útil.
32. <u>Regime Fiduciário:</u> Será instituído o Regime Fiduciário 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. Nesse sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários: (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; (b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.
33. <u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u> B3.
34. <u>Data de Emissão dos CRI:</u> 15 de julho de 2025.
35. <u>Encargos Moratórios:</u> Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).
36. <u>Repactuação Programada:</u> Não haverá repactuação programada dos CRI.
37. <u>Local de Emissão:</u> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
38. <u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u> Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

39. Classificação de risco: Foi contratada, às exclusivas expensas da Devedora, a **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, na qualidade de instituição responsável pela classificação de risco ("Agência de Classificação de Risco") para atribuir *rating* aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo certo que o *rating* atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, às exclusivas expensas da Devedora, até a data de vencimento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.vert-capital.com. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Classificação de Risco", para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização. Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, "**Agências de Classificação de Risco Seleccionadas**"), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Seleccionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas.

40. Classificação ANBIMA dos CRI: **(a) Categoria:** Residencial; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas; e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

41. Garantias: Exceto pelo Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

42. Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries.

43. Riscos: Conforme descritos nos Prospectos.

44. Código ISIN: Aos CRI foram atribuídos os seguintes Códigos ISIN: "BRVERTCRICE4" para os CRI da Primeira Série, "BRVERTCRICF1" para os CRI da Segunda Série, e "BRVERTCRICG9" para os CRI da Terceira Série.



45. Imóveis vinculados aos Direitos Creditórios Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização.

46. Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. Inclusive, a cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Investidores.

4.2. Depósito 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, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Tendo em vista a dispensa prevista no parágrafo único, artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não haverá restrições à transferência dos CRI quando do encerramento da Oferta.

4.3. Depósito dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, que conta com a instituição de Regime Fiduciário, de modo que a Emissora não utilizará a faculdade prevista no § 1º do artigo 37 da Resolução CVM 60.

4.4. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"):

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição.
- (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (iv) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período; e



- (vi) amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.5. Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora, às expensas da Devedora, observada a Cláusula 15 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

4.6. Escriturador. O Escriturador é responsável pela escrituração dos CRI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

4.7. Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

4.8. Classificação de Risco dos CRI. A Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, o qual será atualizado trimestralmente durante a vigência dos CRI, nos termos do parágrafo 11, artigo 33, da Resolução CVM 60. A Securitizadora encaminhará ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, bem como dará a ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima, mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu *website* (<https://www.vert-capital.com/>).

4.8.1. Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., pela Fitch Ratings Brasil Ltda ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, "**Agências de Classificação de Risco Selecionadas**"), a Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela não substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Selecionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Selecionadas.

4.8.2. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Investidores, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI



presentes na respectiva Assembleia Especial, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de “**Agência de Classificação de Risco**”, para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização.

4.9. Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado será responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 15 abaixo.

5. CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária.

5.2. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, não contarão com atualização monetária.

5.3. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, apurado mensalmente e divulgado pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive); ou (ii) a Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação dos CRI da Terceira Série (exclusive), conforme o caso (“**Atualização Monetária**”), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série**”), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até **n**.

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “NI_k”.

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. No primeiro Período de Capitalização o “dut” será de 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observações:

- a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja Dia Útil (“**Data de Aniversário**”);
- considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Aniversários consecutivas;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$



- v. os fatores resultantes da expressão: são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vii. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;
- viii. caso até a Data de Aniversário, o Nik não tenha sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do fator “C” um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA (“**Número-Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Nikp} = \text{Nik-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Nikp = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

- ix. o Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e
- x. o número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.4. Indisponibilidade do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária aplicável aos CRI da Terceira Série, será aplicada, em sua substituição, a Projeção divulgada pela ANBIMA, nos termos da Cláusula 5.1 acima, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Titulares de CRI da Terceira Série, quando da divulgação do novo IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA das Debêntures da Terceira Série ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade do IPCA por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia



Especial de Investidores para que deliberem, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (**"Taxa Substitutiva IPCA"**).

5.4.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva IPCA, a Projeção divulgada pela ANBIMA será utilizada na apuração da atualização monetária dos CRI da Terceira Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI da Terceira Série, caso tenha ocorrido pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da Terceira Série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva IPCA.

5.4.2. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada acima não seja instalada em primeira e segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva IPCA, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da Terceira Série e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da Terceira Série, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI da Terceira Série devida até a data do efetivo resgate (exclusive), calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série (inclusive) ou da última data de pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (inclusive), e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

5.4.3. Os CRI da Terceira Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.4.2 acima serão canceladas pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a Projeção divulgada pela ANBIMA ou, caso essa não esteja disponível, o último IPCA divulgado oficialmente.

5.4.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 5.4 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida assembleia especial não será mais realizada, e o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária dos CRI da Terceira Série.

5.5. Remuneração.

5.5.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, os CRI da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)



Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“**Taxa-Teto dos CRI da Primeira Série**” e “**Remuneração dos CRI da Primeira Série**”, respectivamente).

5.5.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série. A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, os CRI da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, limitado a até 103% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (“**Taxa-Teto dos CRI da Segunda Série**” e “**Remuneração dos CRI da Segunda Série**”, respectivamente).

5.5.2.1. A Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série serão calculadas de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva série, devida no final de cada Período de Capitalização da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização da respectiva série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI_k com o uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro;

p = o percentual da variação acumulada da Taxa DI, na forma nominal, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso, limitado à Taxa-Teto dos CRI da respectiva série, informado com 2 (duas) casas decimais; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i) efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k \times p/100)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (ii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iii) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (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 dos CRI da respectiva série no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 (treze), considerando que os dias decorridos entre o dia 13 (treze) e 15 (quinze) são todos Dias Úteis; e
- (v) para fins de cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série e Remuneração dos CRI da Segunda Série, considera-se “**Período de Capitalização da Primeira Série**” e “**Período de Capitalização da Segunda Série**”, conforme o caso, o período que se inicia: (i) a partir da



primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização da Primeira Série ou Período de Capitalização da Segunda Série, conforme o caso, sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série ou a data do resgate dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

5.5.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração aplicável aos CRI da Primeira Série e/ou aos CRI da Segunda Série, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI aplicável disponível até aquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora, da Devedora e/ou dos Titulares de CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, quando da divulgação da nova Taxa DI. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ou dos CRI da Primeira Série e/ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, por disposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis após o fim do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da não divulgação, ou após a extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série e/ou de CRI da Segunda Série, conforme o caso, para que se delibere, em comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado (na forma e nos prazos estabelecidos neste Termo de Securitização) (“**Taxa Substitutiva DI**”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do Fator DI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Emissora e os Titulares de CRI, caso tenha ocorrido pagamento da Remuneração da respectiva série até a data de deliberação da Taxa Substitutiva DI.

5.5.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI da respectiva série mencionada acima não seja instalada em primeira e em segunda convocação, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das respectivas Debêntures da respectiva série e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da respectiva série pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI da respectiva série prevista acima, da data em que a mesma deveria ter sido realizada, caso não haja quórum de instalação, ou na Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, o que ocorrer primeiro, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou da última data de pagamento da



Remuneração dos CRI da respectiva série e eventuais Encargos Moratórios devidos, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

5.5.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.5.3 acima serão cancelados pela Emissora. Nesta hipótese, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5.4.2. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI da Primeira Série e/ou da Segunda Série de que trata a Cláusula 5.5.3 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, as referidas assembleias especiais não serão mais realizadas, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série e da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

5.5.5. Remuneração dos CRI da Terceira Série: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, os CRI da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI limitado ao maior entre: **(i)** 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa-Teto dos CRI da Terceira Série**", e em conjunto com a Taxa-Teto dos CRI da Primeira Série e a Taxa-Teto dos CRI da Segunda Série, "**Taxa-Teto dos CRI**") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI da Terceira Série**" e, em conjunto com Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, "**Remuneração**"). A Remuneração dos CRI da Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VN_a \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J_i = valor unitário dos juros remuneratórios dos CRI da Terceira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Fator Juros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em qualquer caso limitada à Taxa-Teto dos CRI da Terceira Série; e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização da Terceira Série, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI da Terceira Série, considera-se “**Período de Capitalização da Terceira Série**” e, em conjunto com o Período de Capitalização da Primeira Série e o Período de Capitalização da Segunda Série, “**Período de Capitalização**”, o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série (exclusive); ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização da Terceira Série, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série ou a data do resgate dos CRI da Terceira Série, conforme o caso.

5.6. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em cada Data de Pagamento dos CRI indicada nos fluxos de pagamentos constantes do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.7. Amortização do Valor Nominal Unitário.

5.7.1. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em



uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

5.7.2. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2031, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização e de acordo com fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNe \times Tai$$

A_{ai} = parcela do Valor Nominal Unitário a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização dos CRI da Segunda Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização dos CRI da Segunda Série indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.7.3. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária e de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de julho de 2031, e a última na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização, e de acordo com a fórmula abaixo:



$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

A_{ai} = parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizada na i-ésima parcela de amortização dos CRI da Terceira Série, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

V_{na} = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

T_{ai} = i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização dos CRI da Terceira Série indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.8. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.8.1. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula 17 abaixo, 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.

5.8.2. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, visto que já é um Dia Útil.

5.8.2.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, desde que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI sejam recebidos pela Emissora até às 10 (dez) horas do Dia Útil imediatamente anterior.



5.8.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os Encargos Moratórios previstos na Cláusula 4.1(35) deste Termo de Securitização à Parte que acarretou o descumprimento dos prazos.

6. CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO POR EVENTO TRIBUTÁRIO, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora, mediante envio de comunicação direta à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate (“**Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário**”).

6.1.1. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, o valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da respectiva Remuneração dos CRI calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e dos documentos relacionados aos CRI.

6.1.2. Para fins deste Termo de Securitização, “**Evento de Retenção de Tributos**” significa: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(ii)** a criação de novos tributos incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(iii)** mudanças desfavoráveis na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais incidentes sobre os CRI e/ou as Debêntures; ou **(iv)** a interpretação desfavorável de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes às das Debêntures e/ou aos CRI anteriormente realizadas, de acordo com a qual a Devedora, a Emissora, ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores.

6.1.3. Caso não exerça a opção prevista na Cláusula 6.1 acima, a Devedora deverá realizar todos os pagamentos devidos à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI, conforme o caso, receba(m) tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



6.1.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.1.5. Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"); **(iii)** o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série**", e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

6.2.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate; **(ii)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo resgate e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Cláusula 6.2.2 abaixo ("**Prêmio de Resgate Debêntures da Primeira Série**" ou "**Prêmio de Resgate Debêntures da Segunda Série**", conforme o caso, e, em conjunto, "**Prêmio de Resgate**"); e **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI. Caso a data de realização do resgate coincida com uma data de amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, após o referido pagamento.



6.2.2. O Prêmio de Resgate será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Puprêmio} = [(1 + \text{Prêmio de Resgate}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] \times \text{PUDebênture}$$

Sendo que:

Prêmio de Resgate = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PUDebênture = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do resgate (observado que, caso o resgate aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento).

6.2.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou **(ii)** valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$



VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data do resgate e calculado conforme definido na Cláusula 5.3 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

6.2.4. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante envio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário (“**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**”), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

6.2.5. A Emissora utilizará os valores recebidos nos termos da Cláusula 6.2.2 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate.

6.2.6. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)**



a menção de que o valor correspondente ao pagamento que será calculado conforme prevista nas Cláusulas 6.2.1 a 6.2.3 acima, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; (iii) o local de sua realização; (iv) procedimento de resgate; e (v) qualquer outra informação relevante à Emissora.

6.2.7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2 acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva Série, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

6.3.1. Os valores recebidos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.3.2. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

6.3.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser cancelados pela Emissora.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: (i) a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**"); (ii) a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**"); e (iii) a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série**") e, quando referido em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, "**Amortização Extraordinária**").

6.4.1. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor



Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos termos da Cláusula 6.4.2 abaixo (“**Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série**” ou “**Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série**”, conforme o caso, e, em conjunto, “**Prêmio de Amortização**”). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da respectiva série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto no item (ii) desta Cláusula deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento.

6.4.2. O Prêmio de Amortização será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio de Amortização}/100)^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{Debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio de Amortização = 0,40 (quarenta centésimos);

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária das Debêntures da respectiva série (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

PUDebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data da Amortização Extraordinária (observado que, caso a Amortização Extraordinária aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série ou de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração das Debêntures da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUDebênture será equivalente à parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento).

6.4.3. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2



(dois) o que for maior: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido **(a)** da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou **(ii)** valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série na data da Amortização Extraordinária, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \times PVNa \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série;

C = corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série até a data da Amortização Extraordinária e calculado conforme definido na Cláusula 5.3 acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Terceira Série, sendo “n” um número inteiro.

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:



$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

6.4.4. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures (“**Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da Amortização Extraordinária das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e data de pagamento; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável; **(c)** o local da sua realização; **(d)** procedimento de Amortização Extraordinária das Debêntures; e **(e)** qualquer outra informação relevante à Emissora.

6.4.5. A realização da Amortização Extraordinária da Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures da respectiva série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

6.5. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**”), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

6.5.1. Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária das Debêntures enviado pela Devedora, conforme os termos da Escritura de Emissão de Debêntures a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo ou comunicação individual aos Titulares dos CRI, e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser



um Dia Útil; **(ii)** o valor a ser pago aos Titulares de CRI por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, incluindo informações a respeito de eventuais Encargos Moratórios, se aplicável, ao Prêmio de Amortização das Debêntures; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

6.5.2. A data Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária das Debêntures, conforme o caso.

6.5.3. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI da série objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

6.6. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, direcionada à totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

6.6.1. Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, dos CRI de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado**").

6.6.2. As Debêntures de cada uma das séries não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial de cada série individualmente pela Devedora e, conseqüentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial de cada série individualmente.

6.6.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme



aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**”).

6.6.4. A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante divulgação no *website* da Securitizadora (<https://www.vert-capital.com/>), bem como deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, nos termos da Cláusula 6.6.5 abaixo, do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de cada uma das séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, que não poderá exceder 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado;
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de **Anexo IV** a este Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de envio ou publicação, conforme o caso, do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Editais de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**” e “**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**”, respectivamente); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.5. A partir da publicação do edital da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. O efetivo resgate decorrente da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não estará sujeito à adesão de um número mínimo de Titulares de CRI, mas, caso haja o aceite de Titulares de CRI representando 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, os CRI remanescentes serão automaticamente resgatados junto com os demais.



6.6.6. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.7. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

6.6.8. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

6.6.9. A Securitizadora deverá: **(i)** na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

6.6.10. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

6.6.11. A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.12. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PELO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures: Sem prejuízo às hipóteses de Liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado das Debêntures, e, conseqüentemente, de resgate antecipado dos CRI, todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (“**Eventos de Vencimento Antecipado**” e “**Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures**”).

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens serão consideradas hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures:



- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, tentativa de realização de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, conforme descritas no artigo 20-B da Lei nº 11.101, tentativa de antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º, da Lei nº 11.101, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;
- (iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;
- (v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora;
- (vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;
- (vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;



- (ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;
- (x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 14.14.3 abaixo, exceto: **(a)** por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; ou **(b)** se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 (**"URBA"**), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 (**"MRL"**), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 (**"PRIME"**), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 (**"AHS Development"**), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 (**"AHS Residential"**), ou, ainda, tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/startup, denominada LUGGO, desde que mantido o controle indireto da Devedora (em conjunto, **"Reorganizações Permitidas"**);
- (xi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM e/ou transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;
- (xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão; e
- (xiv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00



(cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora.

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer dos seguintes itens será considerada uma hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral de natureza condenatória, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora;
- (iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;
- (iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



- data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: **(i)** foi sustado e/ou cancelado; **(ii)** teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea; ou **(iii)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (v)** não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: **(a)** por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes; ou **(b)** se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão seja comprovada a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou **(c)** se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou **(d)** caso haja decisão judicial ou administrativa, suspendendo a exigibilidade;
- (vi)** alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor principal de atuação;
- (vii)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;
- (viii)** violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam



sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

- (ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos da Oferta;
- (xi) se a Escritura de Emissão de Debêntures for decretada judicialmente, totalmente ou parcialmente, inválida, ineficaz, nula ou inexecutável, por meio de decisão judicial;
- (xii) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de: **(a)** Reorganizações Permitidas; e **(b)** que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xv) desta Cláusula 7.1.2 No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;
- (xiii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xiv) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros**"), observadas as seguintes regras:



- (1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização, sendo, no caso, a primeira verificação referente ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de setembro de 2025;
- (2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os três trimestres imediatamente seguintes (“**Prazo de Reenquadramento**”);
- (3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, no Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;
- (4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados pela Devedora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (5) a Securitizadora poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$
$$(b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residencial denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora;

Receita a Apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora; e

Custo a Apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

- (xv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação (1) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (2) tiver por objetivo uma Reorganização Permitida, independentemente da forma adotada pela Devedora para viabilizar a referida operação e/ou da ocorrência de uma redução de capital em virtude da operação. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (x) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (y) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários,



prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, sendo certo que não caracterizarão descumprimento, **(a)** quaisquer discussões judiciais ou administrativas, realizadas de boa-fé pela Devedora e/ou por suas controladas, em andamento e com exigibilidade suspensa, ou **(b)** acordos realizados para pôr fim às discussões, ou **(c)** discussões, realizadas de boa-fé, ou decisões judiciais ou administrativas, desde que, em ambos os casos, não gerem um Efeito Adverso Relevante;

e

- (xvii)** caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas controladas cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.1 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.2 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.2.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser convocada com antecedência de: **(i)** 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização, no caso de primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias corridos da data de sua realização, no caso de segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

7.2.2. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 7.2 acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.



7.2.3. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI representando 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes em segunda convocação, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, não haverá Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures. Cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

7.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 7.2 acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, prosseguirá com o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures.

7.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o Resgate Antecipado dos CRI por Vencimento Antecipado das Debêntures mediante o pagamento aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Debêntures, do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, acrescido: **(i)** da Remuneração dos CRI de cada série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento dos CRI de cada série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a determinada data (exclusive); e **(ii)** dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso, devendo a B3 ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

7.5. Os CRI resgatados nos termos acima serão cancelados pela Emissora.

7.6. Caso as Debêntures sejam declaradas vencidas antecipadamente, tal fato deverá ser reportado imediatamente à B3.

8. CLÁUSULA OITAVA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

8.1. Colocação. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27, da Resolução CVM 160, e do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, destinada aos Investidores, com a intermediação dos Coordenadores da Oferta, sob o regime de garantia firme de colocação para



Valor Total da Emissão (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício da Opção Lote Adicional), observados os termos e condições descritos no Contrato de Distribuição.

8.2. Plano de Distribuição. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores da Oferta conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, podendo contar com a participação de Participantes Especiais ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores a serem acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição de CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo.

8.3. Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por:

(i) "**Investidores Institucionais**", cuja definição engloba os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ou que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), respectivamente, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e

(ii) "**Investidores Não Institucionais**" (e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**"), cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições estabelecidos no Prospecto e nos demais Documentos da Operação.

8.4. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva a ser indicado nos Prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição: (i) do número de séries da classe única de emissão dos CRI, e, conseqüentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, observado que qualquer uma das respectivas séries



poderá ser cancelada; **(ii)** da quantidade e do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume final da emissão das Debêntures; **(iii)** da quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, em Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** das taxas finais para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, das taxas finais para a Remuneração das Debêntures de cada série (**"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"**).

8.5. Período de Distribuição. A distribuição pública dos CRI junto ao Público Alvo para a efetiva liquidação somente terá início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), exceto as que expressamente forem renunciadas pelos Coordenadores da Oferta, conforme termos e condições previstos no Contrato de Distribuição; **(ii)** concessão do registro da Oferta pela CVM; e **(iii)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada até o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

8.5.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

8.5.2. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

8.5.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora.

8.5.4. A transferência, à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 (dezessete) horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 (dezessete) horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, observado o disposto na Cláusula 3.6.1 acima.

8.6. Distribuição Parcial. Não será admitida a colocação parcial dos CRI.

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



9. CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização.

9.1.1. O Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado pela Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

9.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, até o pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da Lei 14.430, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes 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 pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado. As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

9.6. Aplicações Financeiras. 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.

9.7. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos



Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.8. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

9.9. Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização; e
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora.

9.10. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

9.11. Na hipótese prevista no inciso (i), da Cláusula 9.9, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.

9.12. Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.1, incisos (ii), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

9.13. A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.14. A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos



fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários não serão parte do Patrimônio Separado e serão percebidos pela Emissora; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o Encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado.

10.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Emissora declara, para fins do disposto nos Artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, que:

- (i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas 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 Direitos Creditórios Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.3. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que 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 da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.



10.3.1. Os documentos comprobatórios referidos na Cláusula 10.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

10.4. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

10.4.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observado o disposto no item “ii” da Cláusula 10.1 acima.

11. CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**”):

- (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da



Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou

- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

11.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

11.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais



recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e **(d)** transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre Titulares de CRI de uma mesma série da Emissão. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou CRI da Segunda Série e, para o caso dos CRI da Terceira Série, Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. 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 Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu



nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e da Conta Centralizadora;
- (v) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e não foi formalmente notificada sobre investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) conhece e cumpre com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: **(i)** sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; **(ii)** no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; **(iii)** listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; **(iv)** sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; **(v)** banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e **(vi)** condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Leis Anticorrupção;

- (x)** conhece e cumpre com todas as disposições da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo e de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**"), bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com 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 nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, **(b)** incentivo à prostituição, ou **(c)** crime contra o meio ambiente;
- (xi)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;
- (xii)** a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam os contratos que a Emissora faz parte, o estatuto social da Emissora, ou qualquer lei, decreto e regulamento a que a Emissora esteja sujeita, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora, criação de qualquer ônus, ou rescisão de qualquer desses contratos;
- (xiii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco se encontra em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xiv)** está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei; e



- (xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

12.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil.

12.3. A Securitizadora deverá disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430.

12.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.5. A Emissora submeterá, nos termos do artigo 35, § 2º, item “b” da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado.

12.6. A Emissora cooperará com o Agente Fiduciário e fornecerá os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização.

12.7. A Emissora manterá atualizado seu registro na CVM.

12.8. A Emissora não praticará qualquer ato em desacordo com seu estatuto social.

12.9. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos.

12.10. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60.



12.11. A Emissora pagará eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, conforme aplicável, desde que a Emissora seja responsável.

12.12. A Emissora cumprirá as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios.

12.13. A Emissora calculará, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, bem como suas Remunerações.

12.14. A Emissora cumprirá com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica.

12.15. A Emissora exercerá suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores.

12.16. A Emissora evitará práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores.

12.17. A Emissora cumprirá fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos instrumentos de Emissão dos títulos de securitização.

12.18. A Emissora envidará os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões.

12.19. A Emissora informará 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 da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

12.20. A Emissora envidará os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

12.21. A Emissora fiscalizará os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, desde que haja indícios de descumprimento ou inadimplência referente ao trabalho prestado.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



12.22. A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.23. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

12.24. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

12.25. Nos termos do artigo 17 da Resolução CVM 60, a Emissora deverá:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, os Documentos da Operação, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação;
- (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 identificação;
- (vi) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;



- (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 deste Termo de Securitização;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado;
- (ix) em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, verificar se o montante a eles atribuídos 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; e
- (x) zelar para que os Direitos Creditórios Imobiliários sejam identificados, atendam aos critérios previstos para a Destinação dos Recursos e sejam adquiridos pela Emissora até a Data de Integralização dos CRI.

12.26. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de descumprimento exclusivamente dela; (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; (b) custodiados na Instituição Custodiante; (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; (v) convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; (vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de Emissão; e (viii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso;
- (ii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo o Agente Fiduciário, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;



- (iii) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Direitos Creditórios Imobiliários nele custodiados ou registrados; e (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização; e
- (iv) disponibilizar os relatórios encaminhados pela Agência de Classificação de Riscos no seu *website*.

12.26.1. Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60: (i) não se aplica aos Patrimônios Separados a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria; (ii) na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante aprovação em sede da Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova série de títulos de securitização da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas, desde que nos termos previstos na Resolução CVM 60; (iii) na hipótese do item 12.26.1 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, se constituído, e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a Remuneração dos Investidores; e (iv) o Termo de Securitização deve ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados, nos termos do item (ii) desta Cláusula.

12.26.2. Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, é vedado à Emissora:

- (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*;
- (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;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60;
- (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, 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 títulos de securitização por ela emitidos.

12.26.3. Nos termos do artigo 89 da Resolução CVM 160, a Emissora obriga-se a:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar e enviar ao Agente Fiduciário, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;



- (v) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM; e
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item “iv” desta Cláusula.

13. CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) que é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (b) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo de Securitização 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;
- (c) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (d) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (e) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (f) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



assinou a declaração constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

- (h) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da consistência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (i) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (j) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (l) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;
- (m) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, no momento da assinatura do presente Termo de Securitização, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;
- (n) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização; e
- (o) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;



- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI 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, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;
- (q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.5. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

13.5.1. A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 13.5.1 acima. A substituição 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. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.



13.7. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.9. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

13.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este 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.

13.11. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

14. CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 14 (**“Assembleia Especial de Investidores”**). A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade dos CRI, ou separadamente, referente aos CRI da Primeira Série, aos CRI da Segunda Série e aos CRI da Terceira Série, conforme o caso.

14.1.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras 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 presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e



- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e/ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.1.3. Nos termos da Cláusula 14.1 acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: **(i)** despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; **(ii)** direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; **(iv)** substituição do Agente Fiduciário; **(v)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; **(vi)** alterações nas características dos CRI, **(vii)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado, entre outros. Por outro lado, são exemplos de matérias em que a Assembleia Especial de Investidores será realizada separadamente entre as séries as alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a **(i)** as formas de atualização monetária e de Remuneração dos CRI e, por consequência das Debêntures, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; **(ii)** Data de Vencimento dos CRI e, por consequência, das Debêntures; e **(iii)** demais assuntos específicos a cada uma das séries.

14.1.4. Caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada com as séries em conjunto, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em conjunto. Por outro lado, caso a Assembleia Especial de Investidores seja realizada separadamente, os quóruns de convocação, instalação e deliberação serão computados em separado.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.



14.3. Exceto na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial da Investidores, realizada em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, far-se-á mediante publicação de edital, que deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a primeira e segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, exceto no caso de Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. Ademais, o edital de convocação para realização de Assembleia Especial da Investidores será publicado por meio do sistema de envio de “Informações Periódicas e Eventuais – IPE” da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores, ficando dispensado para este caso a divulgação em jornal.

14.4. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; **(ii)** ordem do dia contendo 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 de Investidores; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

14.5. Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.6. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.6.1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.6 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, cujo quórum de instalação deve corresponder ao quórum estabelecido na Cláusula 14.14 deste Termo, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.



14.6.2. Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.7. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 30, § 3º, da Lei 14.430 e no artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.9. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.10. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.11. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

14.12. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.13. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; **(ii)** ao representante da Emissora; ou **(iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

14.14. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; ou **(ii)** em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



14.14.1. Quórum para Substituição da Securitizadora. Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

14.14.2. Quórum para Deliberações relativas à Insuficiência de Ativos do Patrimônio Separado. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Investidores seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos títulos de securitização correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação.

14.14.3. Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.14 acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures e dos CRI) e valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização; **(b)** da forma de remuneração das Debêntures e datas de pagamento; **(c)** da atualização monetária das Debêntures; **(d)** das regras relacionadas à resgate antecipado, Amortização Extraordinária ou Oferta de Resgate Antecipado; **(e)** de qualquer quórum previsto na Escritura de Emissão de Debêntures ou neste Termo de Securitização; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.15. As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de **(i)** 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou **(ii)** 8 (oito) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

14.16. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.



14.17. As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; **(ii)** correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; **(iii)** atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iv)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados neste Termo de Securitização; e/ou **(v)** alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.

14.17.1. As alterações referidas na Cláusula 14.17 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.18. As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Fundos.NET, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

14.18.1. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução CVM 81, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: **(i)** de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.18.1.1. 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 do Investidor, nos termos do § 1º, do artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.18.1.2. Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

14.19. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especial de Investidores de CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



14.20. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.21. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: **(i)** os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; **(iii)** empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.21.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.21 acima quando: **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, 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. CLÁUSULA QUINZE – FUNDO DE DESPESAS E DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Fundo de Despesas. Na primeira Data de Integralização dos CRI, será retido, pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, o montante necessário para a constituição de um fundo de despesas que fará frente ao pagamento das despesas indicadas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures referentes aos próximos 6 (seis) meses e será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI, no valor de R\$122.154,77 (cento e vinte dois mil e cento e cinquenta e quatro reais e setenta e sete centavos), observado que o Valor do Fundo de Despesas poderá sofrer alterações mediante atualização monetária específica para cada despesa indicada no Anexo IX ("**Valor do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**", respectivamente). Os valores necessários para o pagamento das despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Exclusivamente na primeira Data de Integralização, o valor a ser retido para a constituição do Fundo de Despesas considerará o montante necessário para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes, despesas flat e despesas extraordinárias provisionadas da Emissão, conforme previstos no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, no valor de R\$528.196,23 (quinhentos e vinte e oito mil e cento e noventa e seis reais e vinte e três centavos) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**").

15.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores às despesas recorrentes e despesas extraordinárias provisionadas, referentes aos próximos 3 (três) meses, que na presente data importam no valor de R\$46.933,65 (quarenta e seis mil e novecentos e trinta e três reais e sessenta e cinco centavos) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Devedora estará obrigada a recompor, em até 5 (cinco) Dias Úteis o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos



valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, observado que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas poderá sofrer alterações mediante atualização monetária específica para cada despesa indicada no Anexo IX.

15.1.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 15.1.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

15.1.3. Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

15.1.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em (i) certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 10.1 acima.

15.1.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, ou uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário. A Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de disponibilização do referido termo de quitação do regime fiduciário, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

15.2. Despesas. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o



5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo IX** a este Termo de Securitização (“**Despesas Flat**”), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

(i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira de Integralização dos CRI, e as demais parcelas pagas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês, e, caso este não seja dia útil, no dia útil imediatamente subsequente, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(d) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devido o pagamento único no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por CCI na B3 a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia das CCI: (i) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito 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;

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



- (c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 02% (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; e
 - (e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, 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.
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:
- (a) (i) parcela única pela implantação no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
 - (b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, 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 homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas especial e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia especial; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia especial; e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia especial. Para fins de esclarecimento, “relatório



de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

- (c) a primeira parcela de honorários e a parcela única serão devidas ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
- (d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final do(s) CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (e) os valores devidos no âmbito das alíneas acima serão reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira data de pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
- (f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 02% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (h) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI ou caso ocorra o vencimento antecipado das Debêntures, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- (i) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e



estádias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI;

- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência;
 - (k) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Devedora a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
 - (l) Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário 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;
 - (m) 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; e
 - (n) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.
- (iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



- (a) a remuneração do Escriturador e Banco Liquidante em parcelas mensais no montante equivalente a R\$497,18 (quatrocentos e noventa e sete reais e dezoito centavos) e parcelas mensais no montante equivalente a R\$426,15 (quatrocentos e vinte e seis reais e quinze centavos), para a primeira série e R\$426,15 (quatrocentos e vinte e seis reais e quinze centavos) para cada série adicional, devendo as primeiras parcelas serem pagas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;
- (v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
- (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$5.000,00 (cinco mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$620,00 (seiscentos e vinte reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
- (d) (o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
- (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis



centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM;

- (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$2.830,00 (dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
 - (g) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinada à varejo e público geral correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o valor máximo de R\$99.194,00 (noventa e nove mil, cento e noventa e quatro reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
 - (h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
 - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;



- (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes termos:
 - (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação e atividades extraordinárias:
 - (a) a cobrança por hora homem, correspondente a R\$770,00 (setecentos e setenta reais), será devida caso seja necessário o desenvolvimento de trabalhos de consultoria por parte da Securitizadora para eventual alteração de condições operacionais da Emissão após sua 1ª (primeira) integralização, bem como se faça necessária a participação em reuniões ou conferências telefônicas e assembleias gerais presenciais ou virtuais. 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 à Emissão em virtude dos aditamentos; (iv) verificações extraordinárias de destinação de recursos e garantias; (v) atendimento de solicitações da Emissora ou de terceiros que sejam relacionadas a reclamações perante os órgãos de defesa do consumidor e/ou processos judiciais, vinculados ao lastro e/ou garantia da Emissão e/ou a procedimentos de cobrança praticados pela Emissora ou por terceiros contratados no âmbito da Emissão; (vi) realização de estudos, análises, conferências telefônicas e/ou preparação de e-mails relacionados a quaisquer dos itens anteriores; (vii) verificação de *covenants* no âmbito da Emissão e/ou acerca de índices relacionados à estrutura da Emissão; e (viii) verificação de garantias, incluindo, mas não se limitando, fluxos periódicos e razões de garantias. 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 Emissora durante os fins de semana e/ou feriados nacionais, tanto na fase de estruturação como após a emissão da Emissão;
 - (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;



- (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
 - (e) entende-se por "**Reestruturação**" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI. Caso a Reestruturação decorra de aumento de volume da Oferta não decorrente do exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI e/ou inclusão de novas séries após a integralização total dos CRI, a remuneração para tal atividade ficará condicionada ao prévio acordo entre a Emissora e a Devedora.
- (x) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
 - (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
 - (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à



realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável;

- (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;
- (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, se aplicável;
- (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI;
- (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo de Securitização;
- (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
- (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, se aplicável; e
- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se aplicável e necessário.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



15.2.1. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as remunerações e despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

15.2.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão de inteira responsabilidade da Devedora.

15.2.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

15.2.4. A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

15.2.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Emissora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

15.2.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Emissora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

15.2.7. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, e caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, de acordo com decisão tomada em Assembleia Especial de Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.3. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis



contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

15.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

15.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário e a Emissora venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

15.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como **(a)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(b)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(c)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e *conference call*; e **(d)** publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.7. Ainda, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora, por si e por suas Afiliadas, obrigou-se a indenizar e a isentar a Emissora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer



prejuízo, e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: **(i)** do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação; **(ii)** das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures serem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas; **(iii)** dos Documentos da Oferta; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Direitos Creditórios Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Direitos Creditórios Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

15.8. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora e/ou suas Afiliadas, reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Emissora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Emissora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada.

15.8.1. Para fins desta Cláusula, “**Afiliadas**” significa, em relação à Devedora, suas controladas e sociedades sob controle comum da Devedora.

15.9. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 15.7 acima e na Escritura de Emissão de Debêntures abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Emissora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

16. CLÁUSULA DEZESEIS – DAS GARANTIAS

16.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o



Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

17. CLÁUSULA DEZOETE – PUBLICIDADE

17.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://www.vert-capital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

18. CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.1. Imposto sobre a Renda (IR):

18.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O prazo é contado da data do investimento até a data de resgate.

18.1.2. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Portanto, recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Pessoas Jurídicas

18.1.3. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, retido de investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido ao final do respectivo período de apuração, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015, conforme alterada).

18.1.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL para pessoas jurídicas não-financeiras, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

18.1.5. Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 (e artigo 70, II, da IN 1.585) e artigo 15, § 2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71, I, da IN 1.585 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580).

18.1.6. Não obstante a inaplicabilidade da retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), conforme acima indicado, e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de



valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689, alterado pela Medida Provisória n.º 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei 14.183).

18.1.7. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585).

Pessoas Físicas

18.1.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

18.1.9. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes ou domiciliados no País.

18.1.10. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida (“JTF”), conforme artigo 85, §4º, IN 1.585.

18.1.11. Há, ainda, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários (Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024 – “Investidor 13”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249.



18.1.12. São entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da IN nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

18.1.13. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos às mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País, portanto à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

18.2. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

18.2.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

18.2.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

18.2.3. As receitas financeiras auferidas via CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015.

18.2.4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita operacional, e não a totalidade das receitas auferidas.

18.2.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades



de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), pois embora tais entidades sujeitem-se ao regime cumulativo das contribuições, no caso delas as receitas financeiras têm caráter operacional.

18.2.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.2.7. Atualmente, tramitam no Congresso Nacional diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

18.2.8. A Emenda Constitucional 132/2023 (“**EC 132/23**”) implementou a Reforma Tributária aplicável aos tributos indiretos e estabeleceu a substituição gradativa 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 terá início em 2026 e 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 coexistirão com a CBS, com o IBS e com o IS.

18.2.9. Em 16 de janeiro de 2025, foi editada a Lei Complementar nº 214, que institui e regulamenta o IBS, a CBS e o IS. Especificamente no que tange às receitas financeiras, o artigo 6º, inciso V, da Lei Complementar 214/2025, estabelece que o IBS e a CBS não incidem sobre os rendimentos financeiros, exceto quando incluídos na base de cálculo no regime específico de serviços financeiros. Como regra geral, para que esse regime específico seja aplicável, é necessário que se verifique dois requisitos: (i) a atividade desempenhada esteja enquadrada nos serviços financeiros listados no artigo 182; e (ii) o contribuinte seja qualificado como uma das entidades mencionadas no artigo 183, o qual inclui não apenas pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional, mas também pessoas jurídicas que prestem serviços de natureza financeira, conforme indicado na legislação.

18.2.10. Dadas as particularidades dos Titulares de CRI e a edição de novas regras sobre a incidência do IBS e da CBS, os Titulares de CRI devem avaliar em conjunto com seus próprios assessores a tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto à incidência desses tributos sobre os rendimentos do CRI.

18.2.11. O CBS e IBS começam a ser devidos já em 2026, sendo o valor respectivo compensável contra PIS e COFINS. A partir de 2027, PIS e COFINS serão extintos e a CBS passará a ser integralmente devida. IBS terá uma incidência gradual que aumentará ano a ano, até estar inteiramente em vigor em 2033

18.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)



Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF Câmbio”):

18.3.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão atualmente sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017. 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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

18.3.2. Foram publicados em 22.5.2025 e 23.5.2025, em edições extras do Diário Oficial da União, os Decretos nºs 12.466 e 12.467, com o objetivo de introduzir modificações relevantes no Decreto 6.306/2007, que regulamenta a incidência do IOF. Não obstante as diversas alterações promovidas pelos Decretos 12.466 e 12.467, as alíquotas do IOF nas operações de ingresso e retorno de recursos aplicados por investidor estrangeiro nos mercados financeiro e de capitais foram mantidas em zero.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF Títulos”):

18.3.3. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

19. CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO

19.1. O Termo de Securitização será entregue para custódia à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, conforme declaração constante no **Anexo VI** e será registrado na B3 pela Emissora nos termos do art. 26, §1º da Lei 14.430, sendo instituído o regime fiduciário aos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante no **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

20. CLÁUSULA VINTE – NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo e formalizadas por escrito, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento”



expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

(i) Se para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003, São Paulo – SP

At.: Renan Toffanin / Felipe Rogado

Tel.: +55 (11) 3385-1800

E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

Se 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);

21. CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

21.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

21.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.17 acima.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



21.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

21.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.

21.6. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

22. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente no Brasil.

22.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

23. CLÁUSULA VINTE E TRÊS – ASSINATURA DIGITAL

23.1. As Partes concordam que, nos termos da Lei nº 13.874/19 (“**Lei da Liberdade Econômica**”), do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

23.2. Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, 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 documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.



E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

*[REMANEÇA DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]*

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: P

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____

Cargo: _____

CPF: _____

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO I
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	1ª	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO					
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“Escritura de Emissão de Debêntures”), 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 quirografária, da 1ª (primeira) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Primeira Série”).</i> Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.					

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habilitação?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCURANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONILA DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS, S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA, 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOES LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPIRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOES	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER, 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSÉ 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2030.
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Primeira Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures), a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 102% (cento e dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (" <u>Remuneração das Debêntures da Primeira Série</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	12 de julho de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (" <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série</u> "). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série; e

	(ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (<u>"Prêmio de Amortização das Debêntures da Primeira Série"</u>). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série objeto da Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série após o referido pagamento, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2028 (inclusive) (<u>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"</u>). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Primeira Série (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira

	Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e a Data de Vencimento Primeira Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (" <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE					
Debêntures da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%



I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
<i>“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), 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 quirografária, da 2ª (segunda) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Segunda Série</u>”).</i>
Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCUNANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAI DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCONILA DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	8º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JACOS, S/N - VILA SILVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	8º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MONCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambui - Cambui	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOE S LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPIRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV XCV INCORPORACOE S	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER, 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Prazo Total

2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032.

Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série não serão objeto de atualização monetária.
Remuneração	A partir da primeira data de integralização das Debêntures da Segunda Série, as Debêntures da Segunda Série farão jus a uma remuneração correspondente ao percentual da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, limitado a até 103% (cento e três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização da Segunda Série (<u>“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”</u>), calculados de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	14 de julho de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (<u>“Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série”</u>). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem amortizadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures a serem amortizadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), até a data da Amortização Extraordinária (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série, calculado nos

	termos da Escritura de Emissão de Debêntures <u>Prêmio de Amortização das Debêntures da Segunda Série</u>). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária coincida com uma Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, o prêmio previsto no item (ii) acima deverá ser calculado sobre parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária após o referido pagamento.
Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (<u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série</u>). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures da Segunda Série (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série (exclusive), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série; e (ii) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da

	Segunda Série e a Data de Vencimento Segunda Série e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (" <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE					
Debêntures da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%



I.III. CCI 003

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2025.

SÉRIE	3ª	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA					
CNPJ: 25.005.683/0001-09					
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros					
CEP	05407-003	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
“Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), 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 quirografária, da 3ª (terceira) série da 29ª (vigésima nona) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Terceira Série</u>”). Exceto se expressamente indicado nesta CCI, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta CCI, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA TERCEIRA SÉRIE: a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de CCI.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS:

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado - Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS, 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK, 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD MRV CURCUPANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO, S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER, 1515 - ITUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	GRAN ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH, 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 ÁGUA BRANCA - ÁGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY, 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO, S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONILA DA CONCEICAO 1125 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO, 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 ÁGUA BRANCA - ÁGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro Itaquera	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 ÁGUA BRANCA - ÁGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA, 230 - NOVO ALEXIO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2, 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK, 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS, 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MARIO WERNECK, 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º OFÍCIO	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS, S/N - VILA SÍLVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 ÁGUA BRANCA - ÁGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY, 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO, 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA, 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE, S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
37563880000114	MRV XC INCORPORACOE S LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	37563880000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA, 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 ÁGUA BRANCA - ÁGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPÍRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA, 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIA L LARANJEIRA S - PQ RESIDENCIA L LARANJEIRA S	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



40183025000273	MRV XCV INCORPORACOES	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER - 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de julho de 2032.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), apurado mensalmente e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IBGE</u> "), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série (inclusive), até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive), ou (ii) da Data de Aniversário anterior (inclusive) até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive) ou até a integral liquidação das Debêntures da Terceira Série (exclusive), conforme o caso (" <u>Atualização Monetária</u> "), sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.
Remuneração	A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, as Debêntures da Terceira Série farão jus a uma remuneração correspondente a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI limitado ao maior entre: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Taxa Teto das Debêntures da Terceira Série</u> "), calculados de forma exponencial e

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

	cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (" <u>Remuneração das Debêntures da Terceira Série</u> "). A Remuneração das Debêntures da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão de Debêntures.
Data de Vencimento Final	14 de julho de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizada a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (" <u>Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série</u> "). Por ocasião da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora será indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente, na proporção da Amortização Extraordinária das Debêntures da Terceira Série, das parcelas de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série objeto de Amortização Extraordinária, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Terceira Série na data da Amortização Extraordinária, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme cláusula abaixo, acrescido dos Encargos

	Moratórios, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série.
Resgate Antecipado Facultativo por Evento Tributário	A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), sem o pagamento de prêmio, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do resgate.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures da Terceira Série, sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série poderá ser realizado a partir de 15 de janeiro de 2029 (inclusive) (" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série</u> "). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Devedora, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos 2 (dois) o que for maior: (i) Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Terceira Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da Terceira Série; ou (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de juros e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da Terceira Série na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Terceira Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo

	Total das Debêntures da Terceira Série, e, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo (" <u>Oferta de Resgate Antecipado</u> "). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI das séries objeto da Oferta de Resgate Antecipado, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Atualização Monetária, conforme aplicável, e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures pela Devedora, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial
Periodicidade de Pagamento	A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, se dará conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 8 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA TERCEIRA SÉRIE					
Debêntures da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (Lastro)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
1	14/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	14/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	14/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	14/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	14/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	14/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	12/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	14/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	12/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	14/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	14/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	14/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	14/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

ANEXO II

FLUXOS DE PAGAMENTOS DOS CRI

III.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE

CRI da Primeira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
01	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
02	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
03	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
04	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
05	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
06	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
07	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
08	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
09	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Sim	Não	100,00000000%

III.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE

CRI da Segunda Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
01	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
02	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
03	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
04	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
05	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
06	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
07	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
08	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
09	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	15/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%

III.III - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE

CRI da Terceira Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora Juros	Taxa de Amortização ("Tai")
01	15/01/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
02	15/07/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
03	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
04	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
05	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
06	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
07	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
08	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
09	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	15/07/2031	Sim	Sim	Não	50,00000000%
13	15/01/2032	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/07/2032	Sim	Sim	Não	100,00000000%



ANEXO III DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TABELA I IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
12088919000168	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	SENSIA SOLARIUM	12088919000168	ALAMEDA DOS ROUXINOIS , 200 - CABRAL	CONTAGEM - MG	AV. PROF MARIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	BELO HORIZONTE - MG	AV-11-146.119	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
20429936000140	MD CURCUNANA LTDA	RESIDENCE PARK	20429936000140	RUA REGISTRO , S/N - BARRA DE JANGADA	Jaboatão dos Guararapes - PE	RUA TENENTE DOMINGOS DE BRITO 314 BOA VIAGEM - BOA VIAGEM	Recife - PE	R-4	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
30411462000162	MRV MRL BIA DA BABITONGA	RESIDENCIAL BERGER	30411462000162	RUA RUDOLFO WALTER , 1515 - ITIUPAVA CENTRA	Blumenau - SC	R ANITA GARIBALDI 1253 ANITA GARIBALDI - ANITA GARIBALDI	JOINVILLE - SC	R-2-51.073	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ARENA ITAQUERA	08343492000804	COMPLEXO VIÁRIO ARIETA CALFAT KHOURY FARAH , 280 - ITAQUERA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/349.200	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	SENSIA LA VIE	08343492061005	AVENIDA CONSTANTINO NERY , 3875 - CHAPADA	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7/30.538	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492011083	MRV ENGENHARIA PART. S.A	ALTIPLANO VILLAGE	08343492011083	RUA JOICE KELLY DE AZEVEDO , S/N - ALTIPLANO CABO BRANCO	João Pessoa - PB	R MARCIONILA DA CONCEICAO 1128 CABO BRANCO - CABO BRANCO	JOÃO PESSOA - PB	R-5-147.049	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL LIVIERO	08343492000804	AVENIDA CARLOS LIVIERO , 102 - VILA LIVIERO	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.03/246.199	14º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL EMPATIA	08343492000804	Avenida Jean Khoury Farrah, 197 - Bairro: Itaquerã	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R-03-349.202	9º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492061005	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	08343492061005	RUA CACHOEIRA DA ONÇA , 230 - NOVO ALEIXO	Manaus - AM	Avenida Djalma Batista 770 Nossa Senhora das Graças - Nossa Senhora das Graças	MANAUS - AM	R-7-20996	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	08343492000120	RUA 2 , 717 - PARQUE DAS CACHOEIRAS	Betim - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3- 167.809	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000120	MRV ENGENHARIA PART. S.A	PARQUE CANOAS	08343492000120	RUA DAS CANOAS , 111 - VILA TIRADENTES	Belo Horizonte - MG	AV. PROFESSOR MÁRIO WERNECK 621 ESTORIL - ESTORIL	Belo Horizonte - MG	R-3-101.488	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
08343492000804	MRV ENGENHARIA PART. S.A	RECANTO DA MATA	08343492000804	RUA JAICOS , S/N - VILA SÍLVIA	São Paulo - SP	AV ERMANO MARCHETTI 1435 Água Branca - Água Branca	SÃO PAULO - SP	R.11/ 245.857	12º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA PATAMARES	31749522000386	RUA GERALDO DEL REY , 100 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-8/39.361	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	PORTAL DE PIATÁ	31749522000386	RUA PASQUALE GATTO , 2000 - PIATÁ	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-5/32.469	7º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
31749522000386	MRV MDI BAHIA INC LTDA	SENSIA URBAN	31749522000386	RUA MÁRCIO BAPTISTA , 1421 - STIEP	Salvador - BA	AVENIDA LUIS VIANA 7291 -	Salvador - BA	R-6/75.439	6º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
36115717000126	MRV PRIME LXIV INCORP	SENSIA SWISS VIEW	36115717000126	RUA LAZARO MARCHETE , S/N - SWISS PARK	Campinas - SP	Rua Maria Monteiro 492 Cambuí - Cambuí	CAMPINAS - SP	R.1/272959	3º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM



DIVISÃO	Sociedade	Empreendimento	CNPJ	Endereço Empreendimento	Cidade/Estado Empreendimento	Endereço da Empresa na Receita Federal	Cidade/Estado da Empresa na Receita Federal	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
3756388000114	MRV INCORPORACOES LTDA	RESIDENCIAL OLIMPIA	3756388000114	AVENIDA VÍCTOR CIVITA , 2175 - CONCEIÇÃO	Osasco - SP	R ERMANO MARCHETTI 1435 AGUA BRANCA - AGUA BRANCA	SÃO PAULO - SP	R.17 - 62.888	1º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM
39741351000350	MRV ESPIRITO SANTO INC	RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	39741351000350	R. MANOEL BANDEIRA , 1-409 - JARDIM LIMOEIRO	Serra - ES	AV ELDES SCHERRER SOUZA 1025 PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS - PQ RESIDENCIAL LARANJEIRAS	SERRA - ES	R N° 02/107.182	1º ofício	Não	OK	NÃO	SIM
40183025000273	MRV INCORPORACOES S	SENSIA HORIZON	40183025000273	RUA ALBERTO POTIER , 12 - BOA VISTA	Curitiba - PR	RUA BISPO DOM JOSE 2205 BATEL - BATEL	CURITIBA - PR	R-20-62.514	2º Ofício	Não	OK	NÃO	SIM

TABELA II

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

Empreendimento	3S2025	4S2025	1S2026	2S2026	3S2026	4S2026	1S2027	2S2027	3S2027	4S2027
SENSIA SOLARIUM	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81	4.905.211,81
RESIDENCE PARK	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10	3.953.082,10		
RESIDENCIAL BERGER	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50	5.540.959,50				
GRAN ARENA ITAQUERA	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27	7.934.280,27			
SENSIA LA VIE	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61	6.898.008,61		
ALTIPLANO VILLAGE	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	5.780.027,84	
RESIDENCIAL LIVIERO	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78	5.194.898,78		
RESIDENCIAL EMPATIA	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96	5.828.447,96				
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	3.815.457,52	
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54	4.137.516,54		
PARQUE CANOAS	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48	3.725.704,48		
RECANTO DA MATA	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80	3.479.755,80		
SENSIA PATAMARES	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54	5.500.642,54		
PORTAL DE PIATÁ	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48	5.058.074,48		
SENSIA URBAN	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99	4.151.510,99		
SENSIA SWISS VIEW	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26	5.691.905,26				



Empreendimento	3S2025	4S2025	1S2026	2S2026	3S2026	4S2026	1S2027	2S2027	3S2027	4S2027
RESIDENCIAL OLÍMPIA	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78	6.774.575,78				
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	4.573.557,87	
SENSIA HORIZON	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67	4.759.705,67		
	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	97.703.323,80	73.867.435,30	65.933.155,03	19.074.255,04	4.905.211,81

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de construção, aquisição e/ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (R\$ mil)	
Ano de 2024	6.247.730
Ano de 2023	5.701.939
Ano de 2022	5.613.583
Total	17.563.253



TABELA III

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Razão social	CNPJ	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
GRAN ARENA ITAQUERA	CABRAL INVESTIMENTOS SPE	12088919000168	55.539.961,89	7,41%
SENSIA LA VIE	MD MRV CURCURANA LTDA	20429936000140	55.184.068,88	7,36%
ALTIPLANO VILLAGE	MRV MRL BAIA DA BABITONGA	30411462000162	52.020.250,55	6,94%
SENSIA SOLARIUM	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	49.052.118,12	6,54%
SENSIA PATAMARES	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	44.005.140,34	5,87%
RESIDENCIAL LIVIERO	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492011083	41.559.190,28	5,54%
RESIDENCIAL GIARDINO DI BALI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	41.162.020,79	5,49%
RESIDENCIAL OLÍMPIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	40.647.454,65	5,42%
PORTAL DE PIATÃ	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492061005	40.464.595,87	5,40%
SENSIA HORIZON	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	38.077.645,35	5,08%
RESIDENCIAL EMPATIA	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000120	34.970.687,76	4,66%
RESIDENCIAL JARDIM BONSAI	MRV ENGENHARIA PART. S.A.	08343492000804	34.339.117,70	4,58%
SENSIA SWISS VIEW	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	34.151.431,57	4,55%
RESIDENCIAL BERGER	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.245.757,02	4,43%
SENSIA URBAN	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	33.212.087,93	4,43%
RESIDENCIAL CACHOEIRA DOS SINOS	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	33.100.132,29	4,41%
RESIDENCE PARK	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	31.624.656,80	4,22%
PARQUE CANOAS	MRV ESPÍRITO SANTO INC	39741351000350	29.805.635,81	3,97%
RECANTO DA MATA	MRV XCV INCORPORACOES	40183025000273	27.838.046,42	3,71%
			750.000.000,00	100%



ANEXO IV
MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE
RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

À

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05.407-003, São Paulo - SP

At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin

Tel: +55 (11) 3385-1800

E-mail: gestão.corp@vert-capital.com

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão da Vert Companhia Securitizadora

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da [1ª/2ª/3ª] Série da classe única da 157ª (centésima quinquagésima sétima) Emissão da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 25.005.683/0001-09, venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado em 10 de junho de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e 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, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado de tempos em tempos.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA A RESPEITO DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 25.005.683/0001-09 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão (“**CRI**”), *de Classe Única, em até 3 (três) séries*, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e 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, atuará como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“**Créditos do Patrimônio Separado**”);
- (iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S1”, concedido sob o nº 680, encontra-se devidamente atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 10 de junho de 2025, entre a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S1”, sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”), da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**”), e da 3ª série, número 003 (“**CCI 003**” e, em conjunto com a CCI 001 e com a CCI 002, “**CCI**”), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, de *Classe Única*, em até 3 (três) séries, da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora (“**CRI**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, regime fiduciário que ora é registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia 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: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima)
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única
Número de Séries da Classe Única: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**
Quantidade de CRI: 600.000 (seiscentos mil)
Espécie: N/A
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO VIII

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIARIO ATUA NESTA DATA

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA017007ES	R\$ 213.693.000,00	213693	IPCA + 4,3358 %	14	2	25/10/2017	25/10/2024	IPIRANGA II	Adimplente	Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364767	R\$ 24.246.000,00	24246	IPCA + 7,4200 %	5	1	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364801	R\$ 2.694.000,00	2694	IPCA + 9,5160 %	5	2	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364807	R\$ 1.000,00	1000	9,516%	5	3	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	R\$ 209.000.000,00	209000	CDI + 1,5000 %	8	1	01/08/2019	20/08/2031	PROJETO SEED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0331237	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	1	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20A0934859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,9500 %	16	1	20/01/2020	17/01/2035	VERA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0779196	R\$ 26.659.807,00	26659807	IPCA + 0,5000 %	20	1	13/02/2020	30/12/2026	EVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	R\$ 86.094.000,00	86094	IPCA + 5,2248 %	19	1	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	R\$ 15.193.000,00	15193	IPCA + 7,2680 %	19	2	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0851105	R\$ 1.000,00	1	7,268%	19	3	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20C1067808	R\$ 34.283.130,00	34283130	IPCA + 0,5000 %	21	1	26/03/2020	30/12/2026	EVEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	R\$ 58.044.000,00	58044	IPCA + 6,6000 %	23	1	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	R\$ 10.243.000,00	10243	IPCA + 8,9000 %	23	2	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755577	R\$ 1.000,00	1	8,9%	23	3	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	R\$ 77.647.000,00	77647	IPCA + 6,5000 %	27	1	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837207	R\$ 13.702.000,00	13702	IPCA + 8,5000 %	27	2	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837229	R\$ 1.000,00	1	8,5%	27	3	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483122	R\$ 53.971.000,00	53971	IPCA + 6,0000 %	29	1	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483126	R\$ 9.524.000,00	9524	IPCA + 8,0000 %	29	2	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0480164	R\$ 1.000,00	1	8%	29	3	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772858	R\$ 28.035.356,00	28035356	IPCA + 9,0129 %	32	1	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772861	R\$ 49.095.966,00	49095966	IPCA + 9,0276 %	32	2	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772862	R\$ 11.100.000,00	11100000	IPCA + 9,0107 %	32	3	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543881	R\$ 12.200.000,00	12200000	IPCA + 10,5000 %	39	3	16/04/2021	20/02/2027	EKKO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543915	R\$ 10.700.000,00	10700000	IPCA + 10,5000 %	39	4	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0544319	R\$ 12.500.000,00	12500000	IPCA + 10,5000 %	39	6	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,0000 %	9	2	16/04/2021	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076526	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 6,2500 %	42	1	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076615	R\$ 14.999.000,00	14999	IPCA + 8,0000 %	42	2	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076698	R\$ 1.000,00	1	8%	42	3	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0669785	R\$ 500.000.000,00	500000	8,5%	43	1	14/05/2021	06/05/2031	GD8	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1076474	R\$ 15.353.901,00	15353901	IPCA + 0,5000 %	51	1	24/06/2021	30/12/2026	EVEN IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057167	R\$ 39.005.000,00	39005	IPCA + 6,8000 %	53	1	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057194	R\$ 6.883.000,00	6883	IPCA + 8,5500 %	53	2	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057981	R\$ 1.000,00	1	8,55%	53	3	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058275	R\$ 64.393.000,00	64393	IPCA + 6,6500 %	54	1	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	R\$ 11.363.000,00	11363	IPCA + 8,5000 %	54	2	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058277	R\$ 1.000,00	1	8,5%	54	3	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0479767	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 5,9200 %	50	2	16/07/2021	20/07/2031	CLARITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704228	R\$ 43.950.000,00	43950000	IPCA + 9,0000 %	52	3	20/07/2021	20/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704229	R\$ 7.752.413,00	7752413	IPCA + 10,2500 %	52	4	20/07/2021	20/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VC	R\$ 271.453.000,00	271453	CDI + 2,5000 %	56	1	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VD	R\$ 31.936.000,00	31936	CDI + 8,0000 %	56	2	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VE	R\$ 15.968.000,00	15968	CDI	56	3	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	2110280212	R\$ 120.310.000,00	120310	IPCA + 7,1900 %	59	1	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	2110280476	R\$ 21.231.000,00	21231	IPCA + 9,0000 %	59	2	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	2110281099	R\$ 1.000,00	1	9%	59	3	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	2110605705	R\$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 5,4066 %	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	BEM BRASIL	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844280	R\$ 15.974.875,00	15974875	IPCA + 9,7500 %	61	1	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844863	R\$ 34.904.990,00	34904990	IPCA + 10,5000 %	61	2	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844864	R\$ 29.131.500,00	29131500	IPCA + 10,5000 %	61	3	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046861	R\$ 80.282.000,00	80282	IPCA + 7,0000 %	63	1	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046865	R\$ 14.167.000,00	14167	IPCA + 8,5000 %	63	2	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046895	R\$ 1.000,00	1	8,5%	63	3	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021004NU	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,6732 %	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	COMBIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0729901	R\$ 95.000.000,00	95000	CDI + 2,6000 %	64	1	13/12/2021	20/12/2033	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0730156	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,1000 %	64	2	13/12/2021	22/12/2036	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QS	R\$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	69	1	28/12/2021	28/12/2027	UISA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QP	R\$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	67	1	28/12/2021	28/12/2027	UISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004419	R\$ 24.797.000,00	24797	IPCA + 8,2500 %	69	1	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004420	R\$ 4.375.000,00	4375	IPCA + 9,9200 %	69	2	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004421	R\$ 1.000,00	1	9,92%	69	3	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462276	R\$ 24.192.000,00	24192	IPCA + 7,2500 %	72	1	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462277	R\$ 4.269.000,00	4269	IPCA + 8,9200 %	72	2	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462282	R\$ 1.000,00	1	8,92%	72	3	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462858	R\$ 25.020.000,00	25020	IPCA + 7,2500 %	76	1	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462865	R\$ 4.415.000,00	4415	IPCA + 8,9200 %	76	2	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462866	R\$ 1.000,00	1	8,92%	76	3	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463848	R\$ 25.136.000,00	25136	IPCA + 7,2500 %	77	1	29/03/2022	20/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463849	R\$ 4.435.000,00	4435	IPCA + 8,9200 %	77	2	29/03/2022	20/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463850	R\$ 1.000,00	1	8,92%	77	3	29/03/2022	20/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381757	R\$ 24.614.000,00	24614	IPCA + 7,2500 %	80	1	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381764	R\$ 4.343.000,00	4343	IPCA + 8,9200 %	80	2	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381780	R\$ 1.000,00	1	8,92%	80	3	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382763	R\$ 24.935.000,00	24935	IPCA + 8,2500 %	81	1	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382772	R\$ 4.400.000,00	4400	IPCA + 9,9200 %	81	2	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382773	R\$ 1.000,00	1	9,92%	81	3	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0630029	R\$ 84.000.000,00	84000000	CDI + 3,2500 %	79	1	12/04/2022	12/04/2028	PLAENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	R\$ 190.000.000,00	190000	IPCA + 9,3000 %	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289808	R\$ 4.627.220,00	4627220	CDI + 3,2500 %	96	1	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289809	R\$ 21.713.419,00	21713419	CDI + 3,2500 %	96	2	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289810	R\$ 10.804.000,00	10804000	CDI + 3,2500 %	96	3	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289811	R\$ 5.752.593,00	5752593	CDI + 3,2500 %	96	4	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
												de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289813	R\$ 5.200.000,00	5200000	CDI + 3,2500 %	96	5	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289814	R\$ 14.199.999,00	14199999	CDI + 3,2500 %	96	6	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289815	R\$ 46.250.000,00	46250000	CDI + 3,2500 %	96	7	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289816	R\$ 8.500.000,00	8500000	CDI + 3,2500 %	96	8	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22K0571216	R\$ 33.083.620,00	33083620	IPCA + 10,5000 %	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	TARJAB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 3,2500 %	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	EMERGENT COLD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1418320	R\$ 23.200.000,00	23200000	IPCA + 0,5000 %	103	1	22/12/2022	20/12/2029	EVEN V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808926	R\$ 9.098.455,00	9098455	CDI + 3,2500 %	104	1	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808928	R\$ 11.185.000,00	11185000	CDI + 3,2500 %	104	2	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808930	R\$ 10.200.000,00	10200000	CDI + 3,2500 %	104	3	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808931	R\$ 15.457.971,00	15457971	CDI + 3,2500 %	104	4	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808932	R\$ 22.000.000,00	22000000	CDI + 3,2500 %	104	5	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808933	R\$ 12.618.000,00	12618000	CDI + 3,2500 %	104	6	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA023009KJ	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	82	2	10/05/2023	31/08/2026	AGROGALAXY DUAGRO	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA019000RT	R\$ 840.000.000,00	840000	CDI + 98,5000 %	24	1	20/03/2019	15/04/2026	VERT-SAO MARTINHO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775385	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	3	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775386	R\$ 50.000.000,00	50000	6%	9	4	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ5	R\$ 126.000.000,00	126000	98,0000% CDI	89	1	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ6	R\$ 23.000.000,00	23000	98,0000% CDI	89	2	10/10/2023	15/11/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ7	R\$ 220.000.000,00	220000	CDI	89	3	10/10/2023	15/10/2026	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ8	R\$ 84.000.000,00	84000	CDI	89	4	10/10/2023	15/11/2026	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJA	R\$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 6,5358 %	89	5	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MU9	R\$ 179.000.000,00	179000	12,9685%	89	6	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859177	R\$ 15.000.000,00	15000000	CDI + 4,0000 %	118	1	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859178	R\$ 29.000.000,00	29000000	CDI + 4,0000 %	118	2	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859179	R\$ 5.000.000,00	5000000	4%	118	3	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2395040	R\$ 130.000.000,00	130000	CDI + 1,8500 %	122	1	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2398750	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 4,0000 %	122	2	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E2	R\$ 85.250.000,00	85250	98,0000% CDI	94	1	01/02/2024	10/02/2026	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E3	R\$ 280.650.000,00	280650	CDI	94	2	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E4	R\$ 36.100.000,00	36100	9,84%	94	3	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E5	R\$ 134.100.000,00	134100	11,4142%	94	4	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E7	R\$ 116.100.000,00	116100	107,0000% CDI	94	5	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERT13	R\$ 30.000.000.000,00	30000000	CDI + 6,5000 %	3	ÚNICA	17/12/2024	27/03/2028	FORMULA ZERO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2722073	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,0000 %	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	KALEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24B2019632	R\$ 39.767.000,00	39767	IPCA + 0,0001 %	128	1	27/02/2024	27/02/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137614	R\$ 55.486.000,00	55486	IPCA + 8,4500 %	130	1	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137631	R\$ 9.791.000,00	9791	IPCA + 10,4500 %	130	2	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137939	R\$ 1.000,00	1	10,45%	130	3	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770386	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 10,0000 %	129	2	08/04/2024	15/03/2034	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374657	R\$ 29.985.000,00	29985	IPCA + 8,4500 %	133	1	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374658	R\$ 5.291.000,00	5291	IPCA + 10,4500 %	133	2	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374660	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 10,4500 %	133	3	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1296964	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 10,5000 %	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765539	R\$ 17.744.000,00	17744	IPCA + 7,7500 %	134	1	24/05/2024	15/09/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765607	R\$ 12.420.000,00	12420	IPCA + 9,0000 %	134	2	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765736	R\$ 5.323.000,00	5323	IPCA + 11,5000 %	134	3	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1814131	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	134	4	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587406	R\$ 25.273.000,00	25273	IPCA + 8,3000 %	135	1	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587407	R\$ 5.361.000,00	5361	IPCA + 10,8500 %	135	2	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587408	R\$ 1.000,00	1	10,85%	135	3	25/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696526	R\$ 17.146.000,00	17146	IPCA + 7,7500 %	134	5	27/06/2024	15/10/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696528	R\$ 12.002.000,00	12002	IPCA + 9,0000 %	134	6	27/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696527	R\$ 5.144.000,00	5144	IPCA + 11,5000 %	134	7	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1403338	R\$ 29.412.000,00	29412	IPCA + 8,0000 %	136	1	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	R\$ 14.706.000,00	14706	IPCA + 9,7500 %	136	2	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	R\$ 5.882.000,00	5882	IPCA + 12,2500 %	136	3	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407622	R\$ 2.941.000,00	2941	IPCA + 14,7500 %	136	4	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407778	R\$ 5.883.000,00	5883	IPCA	136	5	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667218	R\$ 37.515.000,00	37515	IPCA + 8,3000 %	135	4	24/07/2024	16/11/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667911	R\$ 7.957.000,00	7957	IPCA + 10,8500 %	135	5	24/07/2024	16/11/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808081	R\$ 26.134.000,00	26134	IPCA + 8,4500 %	140	1	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808185	R\$ 4.611.000,00	4611	10,45%	140	2	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2837404	R\$ 1.000,00	1	10,45%	140	3	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554971	R\$ 25.556.000,00	25556	IPCA + 8,3000 %	135	6	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1554974	R\$ 5.420.000,00	5420	IPCA + 10,8500 %	135	7	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581820	R\$ 29.147.000,00	29147	IPCA + 8,3000 %	135	8	20/09/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581821	R\$ 6.182.000,00	6182	IPCA + 10,8500 %	135	9	23/08/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	R\$ 17.481.000,00	17481	IPCA + 9,0000 %	134	8	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	R\$ 7.492.000,00	7492	IPCA + 11,5000 %	134	9	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	R\$ 24.975.000,00	24975	IPCA + 7,7500 %	134	10	27/09/2024	15/01/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2126159	R\$ 31.038.000,00	31038	IPCA + 8,3000 %	135	10	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	R\$ 6.583.000,00	6583	IPCA + 10,8500 %	135	11	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	R\$ 17.610.000,00	17610	IPCA + 7,7500 %	134	11	25/10/2024	15/02/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2922844	R\$ 12.327.000,00	12327	IPCA + 9,0000 %	134	12	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	R\$ 5.283.000,00	5283	IPCA + 11,5000 %	134	13	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630970	R\$ 29.543.000,00	29543	IPCA + 8,3000 %	144	1	19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	R\$ 6.266.000,00	6266	IPCA + 10,8500 %	144	2	19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1631110	R\$ 1.000,00	1	10,85%	144	3	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	4	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	5	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	6	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	7	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	8	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	9	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	10	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	11	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	12	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	13	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	14	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	15	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	16	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	17	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	18	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	20	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	21	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	22	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	23	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	24	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	25	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	26	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	27	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	28	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	29	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 1.000,00	1	Não há	144	30	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435141	R\$ 74.999.000,00	74999	IPCA + 7,7500 %	143	1	28/11/2024	22/08/2044	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435142	R\$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 9,0000 %	143	2	28/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435146	R\$ 22.500.000,00	22500	IPCA + 11,5000 %	143	3	28/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435831	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	143	4	28/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031346	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 2,0000 %	141	1	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI	141	2	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512915	R\$ 8.680,00	8680	CDI + 4,7500 %	61	4	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512919	R\$ 9.220,00	9220	CDI + 4,7500 %	61	5	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512921	R\$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	6	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512922	R\$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	7	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512923	R\$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	8	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512924	R\$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	9	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827437	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 9,0000 %	142	1	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827548	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	142	2	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786661	R\$ 20.380.000,00	20380	IPCA + 7,7500 %	134	14	20/12/2024	18/04/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786662	R\$ 14.266.000,00	14266	IPCA + 9,0000 %	134	15	20/12/2024	16/04/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L1786663	R\$ 6.114.000,00	6114	11,5%	134	16	20/12/2024	16/04/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608995	R\$ 300.000.000,00	300000	98,0000% CDI	148	1	12/02/2025	16/02/2029	EZTEC	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2608998	R\$ 300.000.000,00	300000	98,0000% CDI	148	2	12/02/2025	16/02/2029	EZTEC	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362079	R\$ 29.800.000,00	29800	IPCA + 9,0000 %	152	1	28/02/2025	20/06/2045	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362115	R\$ 5.258.000,00	5258	IPCA + 12,3300 %	152	2	28/02/2025	20/06/2045	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B3362120	R\$ 1.000,00	1	IPCA + 12,3300 %	152	3	28/02/2025	20/03/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867191	R\$ 16.742.000,00	16742	IPCA + 8,0000 %	134	17	26/02/2025	15/06/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867192	R\$ 11.719.000,00	11719	IPCA + 9,2500 %	134	18	26/02/2025	15/06/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2867193	R\$ 5.022.000,00	5022	IPCA + 12,5500 %	134	19	26/02/2025	15/06/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro



Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3606646	R\$ 37.500.000,00	37500	3,5%	151	1	13/03/2025	27/03/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3605700	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 6,0000 %	151	2	13/03/2025	27/03/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737253	R\$ 15.122.000,00	15122	8,5%	154	1	21/03/2025	20/07/2044	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737254	R\$ 10.585.000,00	10585	9,75%	154	2	21/03/2025	20/07/2046	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737255	R\$ 4.536.000,00	4536	12,25%	154	3	21/03/2025	20/07/2046	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3737256	R\$ 1.000,00	1	12,25%	154	4	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767948	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	5	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767951	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	6	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C4767952	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	7	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519549	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	8	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519646	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	9	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D2519691	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	10	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326323	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	11	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326325	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	12	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3326326	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	13	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754131	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	14	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754174	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	15	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25D3754133	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	16	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668736	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	17	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668741	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	18	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2668745	R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	19	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	20	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	21	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros



Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	22	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	23	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	24	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	25	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	26	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	27	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	28	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	29	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 10.375.000,00	10375	12,25%	154	30	21/03/2025	22/07/2047	CREDITAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746733	R\$ 18.341.000,00	18341	8%	134	20	25/03/2025	15/07/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746743	R\$ 12.839.000,00	12839	IPCA + 9,2500 %	134	21	25/03/2025	16/07/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25C3746749	R\$ 5.502.000,00	5502	IPCA + 12,5500 %	134	22	25/03/2025	16/07/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI	141	3	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

ANEXO IX DESPESAS FLAT

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee de Emissão	Única	VERT	R\$ 17.492,71	0,0029%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Administração do CRI	Única	VERT	1.749,27	0,0003%	R\$ 1.500,00	0,0003%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Única	B3	R\$ 1.000,00	0,0002%	R\$ 1.000,00	0,0002%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Única	B3	R\$ 121.750,00	0,0203%	R\$ 121.750,00	0,0203%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 6.000,00	0,0010%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Custódia de Ativos de Renda Fixa (B3)	Única	B3	R\$ 10.210,00	0,0017%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Taxa Anbima (Base de Dados CRI)	Única	Anbima	R\$ 2.830,00	0,0005%	R\$ 2.830,00	0,0005%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Única	Anbima	R\$ 23.808,00	0,0040%	R\$ 23.808,00	0,0040%
Custódia do Lastro	Única	Vórtx	R\$ 9.561,37	0,0016%	R\$ 8.000,00	0,0013%
Agente Fiduciário	Única	Vórtx	R\$ 17.927,57	0,0030%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Taxa de fiscalização CVM	Única	CVM	R\$ 225.000,00	0,0375%	R\$ 225.000,00	0,0375%
Total			R\$ 437.328,93	0,0729%	R\$ 430.098,00	0,0717%

DESPESAS RECORRENTES

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	MTendo lini Consultoria	R\$ 620,00	0,0001%	R\$ 620,00	0,0001%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	BDO RCS	R\$ 5.830,90	0,0010%	R\$ 5.000,00	0,0008%
Agente Fiduciário	Anual	Vórtx	R\$ 16.602,10	0,0028%	R\$ 15.000,00	0,0025%
Custódia do Lastro	Anual	Vórtx	R\$ 8.854,45	0,0015%	R\$ 8.000,00	0,0013%
Escriturador e Liquidante dos CRI	Mensal	Banco Itaú Unibanco	R\$ 1.965,28	0,0003%	R\$ 1.775,63	0,0003%
Administração do CRI	Mensal	VERT	R\$ 1.749,27	0,0003%	R\$ 1.500,00	0,0003%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	R\$ 10.210,00	0,0017%	R\$ 10.210,00	0,0017%
Taxa de Liquidação Financeira	Semestral	B3	R\$ 3.000,00	0,0005%	R\$ 3.000,00	0,0005%
Utilização mensal	Mensal	B3	R\$ 100,00	0,0000%	R\$ 100,00	0,0000%
Total anual			R\$ 213.022,07	0,0355%	R\$ 204.467,56	0,0341%

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



ANEXO X

RELATÓRIO SEMESTRAL DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[dia] de [mês] de [ano]

À

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros

CEP 05407-003, São Paulo – SP

At. Felipe Rogado / Renan Toffanin

C/C

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

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [29ª (Vigésima Nona)] Emissão de Debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 (“**Emissora**”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quinta do “*Instrumento Particular de Escritura da 29ª (Vigésima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*” datado de 10 de junho de 2025, conforme alterada (“**Escritura de Emissão**”, “**Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.



Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$[=]	[=]

Belo Horizonte, [•] de [•] de 20[•]

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

Este documento foi assinado digitalmente por Carlos Pereira Martins, Ana Clara Doria Lourenco e Vitoria Guimaraes Havir.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DDC3-EF43-45CA-E03E.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/DDC3-EF43-45CA-E03E> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: DDC3-EF43-45CA-E03E



Hash do Documento

9DF6B72780648DE88F9CF485584EECA8DAAB49A0242521A8EFA290C25A91929A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/06/2025 é(são) :

- ☒ Carlos Pereira Martins (Signatário) - 381.851.958-70 em 11/06/2025 11:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Ana Clara Dória Lourenço (Signatário) - 426.687.178-33 em 11/06/2025 10:44 UTC-03:00
Nome no certificado: Ana Clara Doria Lourenco
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitória Guimarães Havir (Signatário) - 409.470.118-46 em 10/06/2025 21:03 UTC-03:00
Nome no certificado: Vitoria Guimaraes Havir
Tipo: Certificado Digital



**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE REGISTRO ATUALIZADO DA
EMISSIONA PERANTE A CVM**



DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S2”, sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 25.005.683/0001-09 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão (“**CRI**”), *de Classe Única, em até 3 (três) séries*, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“**Créditos do Patrimônio Separado**”);
- (iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia*”

Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e

- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S2”, concedido sob o nº 680, encontra-se devidamente atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Julian Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 11/06/2025 11:12:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
ICP-Brasil
390DDFF5FA36A4E4...

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____

Nome: _____
Cargo: _____
CPF: _____

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D1CD548C-7881-43D2-B98C-31CF22A22A6E

Status: Concluído

Assunto: CRI MRV 2025_1 - Declaração da Emissora

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:

Lobo de Rizzo Advogados

Rua ARROIO BUTIA 469

São Paulo, SP 05868-880

assinatura.digital3@ldr.com.br

Endereço IP: 179.34.58.156

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lobo de Rizzo Advogados

Local: DocuSign

10/06/2025 19:12:54

assinatura.digital3@ldr.com.br

Eventos do signatário

Carlos Pereira Martins

ID: 381.851.958-70

carlos@vert-capital.com

Diretor

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

Assinatura

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
39DDDF5FA30A4E4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.72.2.9

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2025 19:14:46

Visualizado: 11/06/2025 11:11:58

Assinado: 11/06/2025 11:12:41

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 38185195870

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/06/2025 11:11:58

ID: 04761276-91e6-4772-a664-16caafa777f3

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

André Esses

Copiado

andre.esses@ldr.com.br

Enviado: 10/06/2025 19:14:45

Visualizado: 10/06/2025 19:15:02

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/01/2022 19:05:46

ID: f3452869-18f1-4902-923e-7bc05aa5bf42

Gabriel de Araujo Vettorello

Copiado

gabriel.vettorello@ldr.com.br

Enviado: 10/06/2025 19:14:45

Visualizado: 10/06/2025 19:14:58

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2024 11:10:12

ID: 2b2a72e7-0bd0-4959-bb49-cfb8361f313c

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Lara Pádua Solimeo lara.solimeo@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:14:45 Visualizado: 10/06/2025 19:15:03
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da 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	10/06/2025 19:14:46
Entrega certificada	Segurança verificada	11/06/2025 11:11:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	11/06/2025 11:12:41
Concluído	Segurança verificada	11/06/2025 11:12:44

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

**ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO
DO REGIME FIDUCIÁRIO**



DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S2”, sob o nº 680, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 25.005.683/0001-09 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.300.492.307, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da sua 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão (“**CRI**”), *de Classe Única, em até 3 (três) séries*, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VII-A, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), conforme disposto nos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”);
- (ii) nos termos da Lei 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre: **(a)** a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização) emitidas por meio da Escritura de Emissão das Debêntures (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; **(b)** a Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização) e todos os valores que venham a ser nela depositados, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente emissão dos CRI (“**Créditos do Patrimônio Separado**”);
- (iii) verificou, em conjunto com os Coordenadores da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia*”

Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”); e

- (iv) seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria “S2”, concedido sob o nº 680, encontra-se devidamente atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by
Julian Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 11/06/2025 11:12:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferência
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB G5
ICP-Brasil
390DDF5FA36A4E4...

Nome:
Cargo:
CPF:

Nome:
Cargo:
CPF:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D1CD548C-7881-43D2-B98C-31CF22A22A6E

Status: Concluído

Assunto: CRI MRV 2025_1 - Declaração da Emissora

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:

Lobo de Rizzo Advogados

Rua ARROIO BUTIA 469

São Paulo, SP 05868-880

assinatura.digital3@ldr.com.br

Endereço IP: 179.34.58.156

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lobo de Rizzo Advogados

Local: DocuSign

10/06/2025 19:12:54

assinatura.digital3@ldr.com.br

Eventos do signatário

Carlos Pereira Martins

ID: 381.851.958-70

carlos@vert-capital.com

Diretor

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

Assinatura

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
39DDDF5FA30A4E4...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.72.2.9

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2025 19:14:46

Visualizado: 11/06/2025 11:11:58

Assinado: 11/06/2025 11:12:41

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 38185195870

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/06/2025 11:11:58

ID: 04761276-91e6-4772-a664-16caafa777f3

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

André Esses

andre.esses@ldr.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 10/06/2025 19:14:45

Visualizado: 10/06/2025 19:15:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/01/2022 19:05:46

ID: f3452869-18f1-4902-923e-7bc05aa5bf42

Gabriel de Araujo Vettorello

gabriel.vettorello@ldr.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Copiado

Enviado: 10/06/2025 19:14:45

Visualizado: 10/06/2025 19:14:58

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 08/11/2024 11:10:12

ID: 2b2a72e7-0bd0-4959-bb49-cfb8361f313c

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Lara Pádua Solimeo lara.solimeo@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:14:45 Visualizado: 10/06/2025 19:15:03
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da 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	10/06/2025 19:14:46
Entrega certificada	Segurança verificada	11/06/2025 11:11:58
Assinatura concluída	Segurança verificada	11/06/2025 11:12:41
Concluído	Segurança verificada	11/06/2025 11:12:44

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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

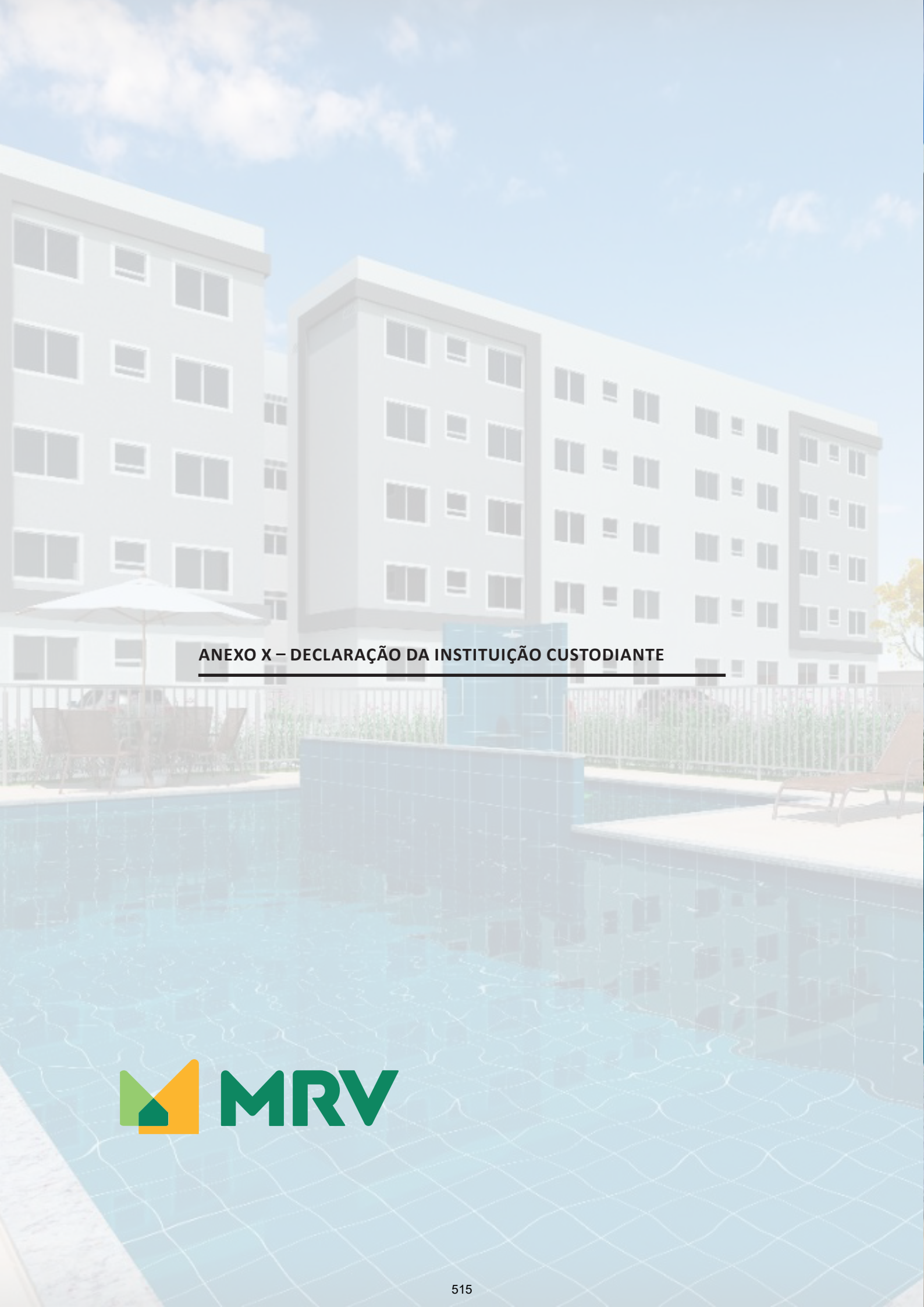
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

The background of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. In the foreground, there is a swimming pool with blue tiles and a white tiled deck. A white patio umbrella and some lounge chairs are visible near the pool. The sky is blue with some white clouds.

ANEXO X – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE



DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 02, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” celebrado, em 10 de junho de 2025, entre a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria “S2”, sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 (“**Devedora**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), por meio da qual foram emitidas as cédulas de crédito imobiliário da 1ª série, número 001 (“**CCI 001**”), da 2ª série, número 002 (“**CCI 002**”) e, da 3ª série, número 003 (“**CCI 003**” em conjunto com a CCI 001 e CCI 002, “**CCI**”), **DECLARA** que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão, *de Classe Única*, em até 3 (três) séries, da Emissora, lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Devedora (“**CRI**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 157ª (Centésima Quinquagésima Sétima) Emissão, de Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*”, firmado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, regime fiduciário que ora é registrado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Decisigned by
Vitoria Gouveia Rios
Assinado por: VITORIA GOMARDES HAVIR 40847011946
CPF: 40847011946
DataHora da Assinatura: 10/06/2025 19:37:24 BRT
O: SP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAREWEB RFB v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

Decisigned by
Ana Clara Doria Lourenco
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO 42868717833
CPF: 42868717833
DataHora da Assinatura: 11/06/2025 10:07:46 BRT
O: SP-Brasil, OU: AC SOLLITI Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLLITI Multiple v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5A7F7F13-8C28-4C08-AED9-3C7BE761BD82

Status: Concluído

Assunto: CRI MRV 2025_1 - Declaração do Custodiante

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Remetente do envelope:

Lobo de Rizzo Advogados

Rua ARROIO BUTIA 469

São Paulo, SP 05868-880

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

assinatura.digital3@ldr.com.br

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Endereço IP: 179.34.58.156

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lobo de Rizzo Advogados

Local: DocuSign

10/06/2025 19:02:43

assinatura.digital3@ldr.com.br

Eventos do signatário

Ana Clara Dória Lourenço

ID: 426.687.178-33

adl@vortx.com.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 SOLUTI Multipla v5

CPF do signatário: 42668717833

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 11/06/2025 10:04:52

ID: 45020fde-4f67-4eab-81c7-2a81451204d7

Assinatura

DocuSigned by:
Ana Clara Dória Lourenço
EB59F957349C492...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.63

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2025 19:10:14

Visualizado: 11/06/2025 10:04:52

Assinado: 11/06/2025 10:07:50

Vitória Guimarães Havir

ID: 409.470.118-46

vgh@vortx.com.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 SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 40947011846

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2025 19:36:50

ID: a490dcf5-66c6-470e-94c7-89f16083f12d

DocuSigned by:
Vitória Guimarães Havir
563219151517495...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.118

Enviado: 10/06/2025 19:10:14

Visualizado: 10/06/2025 19:25:00

Assinado: 10/06/2025 19:37:29

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
André Esses	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:10:12
andre.esses@ldr.com.br		Visualizado: 10/06/2025 19:10:46
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 03/01/2022 19:05:46 ID: f3452869-18f1-4902-923e-7bc05aa5bf42		
Gabriel de Araujo Vettorello gabriel.vettorello@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:10:12 Visualizado: 10/06/2025 19:10:27
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 08/11/2024 11:10:12 ID: 2b2a72e7-0bd0-4959-bb49-cfb8361f313c		
Lara Pádua Solimeo lara.solimeo@ldr.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 10/06/2025 19:10:13 Visualizado: 10/06/2025 19:10:32
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da 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	10/06/2025 19:10:13
Entrega certificada	Segurança verificada	10/06/2025 19:25:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/06/2025 19:37:29
Concluído	Segurança verificada	11/06/2025 10:07:53
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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: alan.torquato@ldr.com.br

To advise Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 alan.torquato@ldr.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

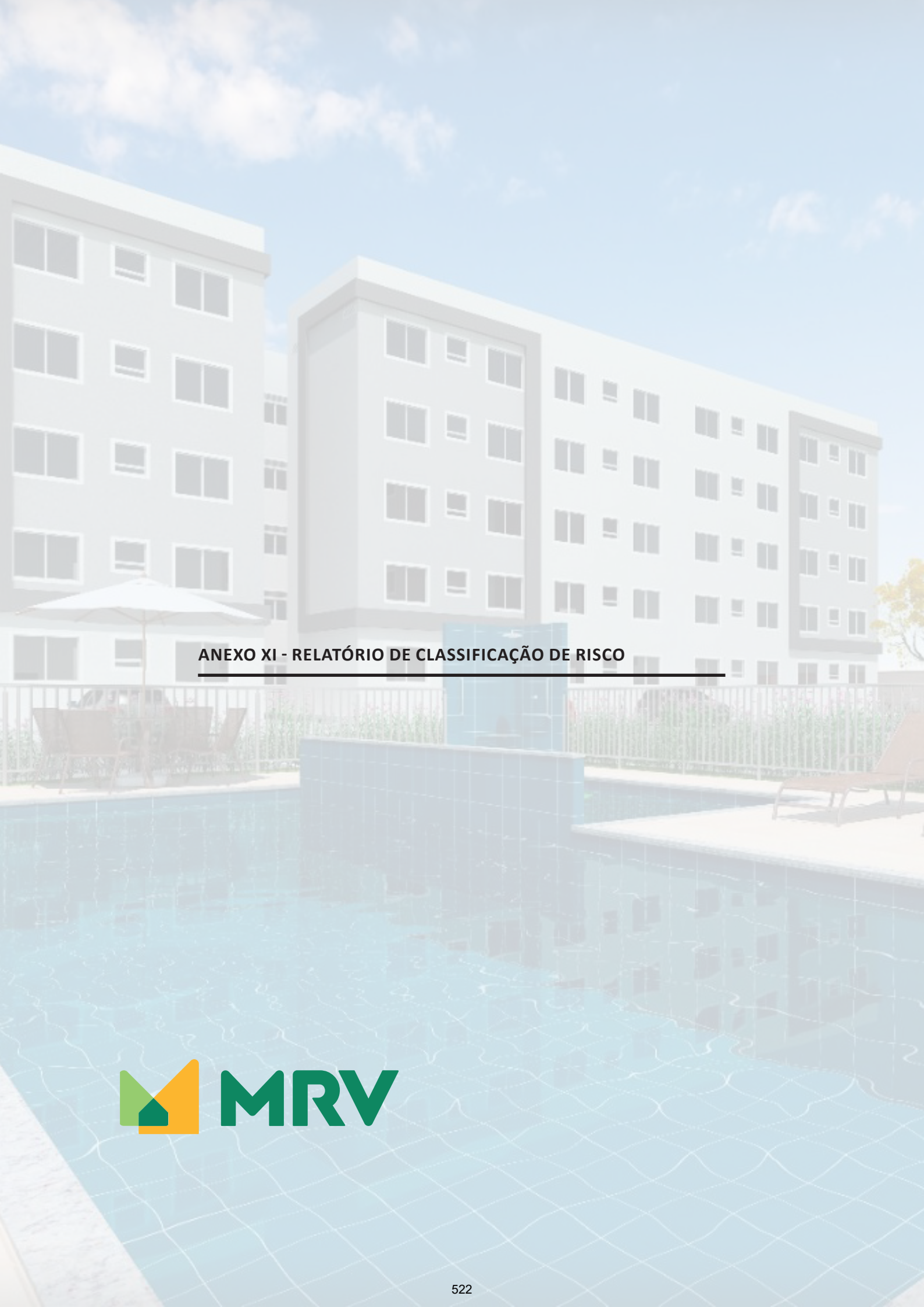
The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

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 Lobo & de Rizzo Sociedade de 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 Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Lobo & de Rizzo Sociedade de Advogados.

The background of the page is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous windows. In the foreground, there is a swimming pool with blue tiles and a white tiled deck. A white patio umbrella and some lounge chairs are visible near the pool. The sky is blue with some white clouds.

ANEXO XI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO



Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brA+ (sf)' atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 157ª emissão de CRIs da Vert (Risco MRV)

12 de junho de 2025

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 157ª emissão de CRIs da Vert serão lastreadas pela 29ª emissão de debêntures da MRV.
- Atribuímos o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil à operação.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a MRV como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguiar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguiar
@spglobal.com

Contato analítico adicional

Filix Gómez
São Paulo
55 (11) 3818-4169
filix.gomez
@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

CRI 157ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora



Devedora:
MRV Engenharia e Participações S.A.



Ativo-lastro:
29ª emissão de debêntures

Rating:

brA+ (sf) prelim



Montante da emissão:

até **R\$ 750** milhões

Instrumento	Taxa de juros ¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 157ª emissão de CRIs	Até 102% da Taxa DI ao ano	5	 Uma parcela no vencimento final da operação
2ª série da 157ª emissão de CRIs	Até 103% da Taxa DI ao ano	7	 Duas parcelas nos dois anos finais da operação
3ª série da 157ª emissão de CRIs	Até NTN-B 2030 + 0,30% ou 8,25% ao ano ²	7	 Duas parcelas nos dois anos finais da operação

1. O pagamento dos juros será semestral para todas as séries, e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

2. A 3ª série terá valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.

Fonte: S&P Global Ratings.

Copyright © 2025 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 12 de junho de 2025 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 157ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Vert Companhia Securitizadora**.

O montante total da emissão será de R\$ 600 milhões, em um sistema de vasos comunicantes, podendo aumentar em até 25% por meio da emissão de lote adicional. O instrumento será lastreado pela 29ª emissão de debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A. (brA+/Estável/--). O rating preliminar baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual, por sua vez, reflete a qualidade de crédito da MRV como devedora. Entendemos que as debêntures possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que sua estrutura mitiga tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Além disso, não há exposição 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 MRV de arcar com os pagamentos de tais despesas e eventuais impostos sobre as debêntures. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da MRV e pode ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures.

Fundado em 1979, o grupo MRV é uma construtora brasileira focada no segmento econômico atendido pelo programa federal Minha Casa Minha Vida, além de atuar nos segmentos de médio padrão, loteamento e *multifamily*. Para mais informações, consulte a seção “Artigos” deste comunicado à imprensa.

Resumo da Ação de Rating

Vert Companhia Securitizadora

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 157ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Julho de 2030
2ª série da 157ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Julho de 2032
3ª série da 157ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Julho de 2032

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global 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.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo “br” para indicar “Brasil”, e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

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 em

<https://disclosure.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/ratings-criteria> para mais informações. As descrições de cada

categoria de rating da S&P Global Ratings estão disponíveis nas “Definições de Ratings da S&P Global Ratings”, em

<https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/ratings-definitions>. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings mencionados neste relatório são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.

Artigos

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)
- [Análise Atualizada: MRV Engenharia e Participações S.A.](#), 26 de março de 2025

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global 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 Global 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 Global 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 Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global 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 Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global 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 Global 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 Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global 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 Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global 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 Global 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 Global 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 Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global 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 Global 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 Global 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 Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, 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 Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global 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 Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2025 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZIDADE, 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.



PREMIARE
CR I A T I V A