

**AGENTE FIDUCIÁRIO**



ÍNDICE

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve Descrição da Oferta	2
2.2.	Apresentação da Securitizadora	3
2.3.	Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização:	3
2.4.	Identificação do público-alvo	4
2.5.	Valor Total da Oferta	4
2.6.	Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	5
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	14
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	15
3.2.	Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre	15
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	19
3.4.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	19
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	19
4.	FATORES DE RISCO	20
a)	Riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	21
b)	Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito	21
c)	Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a Emissora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados	21
d)	Riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	22
e)	Riscos da Oferta	22
f)	Riscos da Emissora	36
g)	Riscos da Devedora	38
h)	Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos	46
5.	CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	50
5.1.	Cronograma tentativo	51
6.	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	56
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)	57
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	57



7.	RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	58
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	59
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	59
7.3.	Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	59
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	60
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	61
8.2.	Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	61
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 de securitização	61
8.4.	Regime de Distribuição	61
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	62
8.6.	Formador de mercado	65
8.7.	Fundo de liquidez e estabilização, se houver	65
8.8.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	65
9.	INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	66
9.1.	Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI	67
9.2.	Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	67
9.3.	Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	67
9.4.	Política de investimento	67
10.	INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	68
10.1.	Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	69
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	70
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	70
10.4.	Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	70
10.5.	Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	70
10.6.	Informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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	71
10.7.	Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.....	71
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.....	72
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.....	72
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.....	74
10.11.	Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	78
11.	INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	79
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.....	80
11.2.	Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	80
12.	INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	81
12.1.	Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	82
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.....	82
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.....	82
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.....	83
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.....	85



13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	86
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:	87
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	94
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	95
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	101
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	104
15.1. Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Direcional, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	105
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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	105
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, da Devedora referidas no item 12.3 acima	106
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	106
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	106
15.6. Termo de securitização de créditos	107
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	107
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	108
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	109
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta:	109
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto	109
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	110
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	110
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão	111
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	111
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 e na CVM	111
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	111



16.10.	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	111
17.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	113
18.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA	115
18.1.	Governança Corporativa.....	116
18.2.	Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s).....	116
18.3.	Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.....	116
18.4.	Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.....	116
18.5.	Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão.....	116
18.6.	Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição.....	116
18.7.	Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).....	116
18.8.	Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora.....	116
18.9.	Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora.....	116
18.10.	Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora.....	116
DEFINIÇÕES		134

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de janeiro de 2026.....	139
ANEXO II	Estatuto Social da Emissora.....	152 155
ANEXO III	Termo de Securitização.....	167 170
ANEXO IV	Escrituras de Emissão.....	465
ANEXO V	Escritura de Emissão de CCI.....	561 559
ANEXO VI	Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160).....	612 607
ANEXO VII	Súmula de Classificação Definitiva de Risco.....	619 614
ANEXO VIII	Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto.....	626 621

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, b, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), do “**Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários**” (“**Código ANBIMA**”), conforme em vigor, e das “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”, conforme em vigor (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”) e, em conjunto com Código ANBIMA, os “**Normativos ANBIMA**”), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), a **Riza Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”) realiza a sua 305ª (trecentésima quinta) emissão de 437.500 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de fevereiro de 2026 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) (“**Valor Total da Emissão**”, “**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), sendo, 99.769 (noventa e nove mil, setecentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$ 99.769.000,00 (noventa e nove milhões, setecentos e sessenta e nove mil reais) para os CRI 1ª Série, 288.385 (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e oitenta e cinco mil) CRI 2ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$ 288.385.000,00 (duzentos e oitenta e oito milhões, trezentos e oitenta e cinco mil reais) para os CRI 2ª Série e 49.346 (quarenta e nove mil, trezentos e quarenta e seis) CRI 3ª Série (conforme definido abaixo), correspondendo a R\$ 49.346.000,00 (quarenta e nove milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais) para os CRI 3ª Série.

A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, aumentou a quantidade de CRI originalmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, no valor de R\$87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfaria, em 3 (três) séries, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Direcional Engenharia S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Devedora**”), emitidas nos termos do “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfaria, para Colocação Privada, em até 4 (quatro) Séries, da 14ª (Décima Quarta) Emissão da Direcional Engenharia S.A.**”, celebrado em 28 de janeiro de 2026, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista, conforme aditado em 02 de março de 2026 (“**Escritura de Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente). As Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passou a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária (“**CCCI**”), a serem emitidas nos termos do “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças**”, celebrado em 28 de janeiro de 2026, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), conforme aditado em 02 de março de 2026 (“**Escritura de Emissão de CCCI**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

Os CRI da primeira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da primeira série (“**Debêntures 1ª Série**”), são denominados “**CRI 1ª Série**”, os CRI da segunda série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da segunda série (“**Debêntures 2ª Série**”), são denominados “**CRI 2ª Série**” e os CRI da terceira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures objeto da emissão distribuídas no âmbito da terceira série (“**Debêntures 3ª Série**”), são denominados “**CRI 3ª Série**”, sendo certo, ainda, que cada uma das séries da 305ª (trecentésima quinta) emissão da Emissora, quando referidas em conjunto, são denominadas “**Séries**”, e quando referidas individualmente, são denominadas “**Série**”.

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”), a Devedora declara, que (i) as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; (ii) a Devedora é companhia aberta, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “A”, na CVM, sob o nº 21350; (iii) a Devedora não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**Instituição Financeira**”), não integra conglomerado prudencial de Instituição Financeira, ou é controlada de Instituição Financeira; e (iv) o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de suas receitas consolidadas, apuradas com base nas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Devedora.

A Oferta é coordenada pelo **Banco Santander (Brasil) S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Condomínio WTorre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Coordenador Líder**”), pelo **Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 05º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**”) e pela **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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04.543-907 (“**XP**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, os “**Coordenadores**”), nos termos do “**Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 305ª (Trecentésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em até 4 (quatro) Séries, da Riza Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.**” celebrado em 28 de janeiro de 2026 entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”). Os Coordenadores convidaram as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários (i) **Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35); (ii) **Banco Andbank (Brasil) S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69); (iii) **BB-Banco De Investimento S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30); (iv) **Banco BTG Pactual S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45); (v) **Banco Daycoval S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28); (vi) **Itaú Correto de Valores S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64); (vii) **Safra Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (inscrita no CNPJ sob o nº 01.638.542/0001-57); (viii) **UBS (Brasil) Corretora de Valores S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30); e (ix) **Itaú Unibanco S.A.** (inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.109/0001-04); para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento de subscrição e integralização dos CRI na qualidade de participante especial (“**Participantes Especiais**”), e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), sendo, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais (cada um “**Termo de Adesão**”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis (“**Oferta**”) sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, sendo certo que os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional foram distribuídos sob o regime de melhores esforços, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis. Dessa forma, não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“**Aviso ao Mercado**”) e do “**Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 305ª (Trecentésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em até 4 (quatro) Séries, da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.**”, divulgado em 28 de janeiro de 2026 (“**Prospecto Preliminar**”) nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (“**Oferta a Mercado**”). Para fins deste Prospecto Definitivo, “**Meios de Divulgação**” significam as páginas da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) dos Coordenadores; (c) da B3 (conforme definido abaixo); e (d) da CVM, nos



termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

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

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 160 e das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foram definidos (i) a taxa da Remuneração aplicável a cada uma das Séries da Emissão dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada uma das séries da emissão das Debêntures, observada a taxa teto aplicável a cada uma das Séries, conforme o Prospecto Preliminar; (ii) do número de Séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que a Emissão é realizada em 3 (três); (iii) da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures; e (iv) do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures (conforme definido abaixo) emitidas, considerando a emissão de CRI em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160.

Também foi realizada a divulgação deste “**Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 305ª (Trecentésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.**”, disponibilizado aos Investidores em 03 de março de 2026 após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (“**Prospecto Definitivo**”) e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, os “**Prospectos**”).

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM APRESENTA UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESSE PROSPECTO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 5 de março de 2007, como Imóvel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 2 de julho de 2007.

A atividade principal da Emissora é a securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio. No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S.A., a SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A. e a Beta Securitizadora. Em julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização. Em 14 de junho de 2021, a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização. Em agosto de 2021 a Emissora quitou as debêntures emitidas em 2019. Em 12 de dezembro de 2025, a Emissora realizou nova alteração da sua razão social, passando a ser denominada Riza Securitizadora S.A.

Principais Concorrentes

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

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 Comissão de Valores Mobiliários (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 Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 56.468.623,21,

Ofertas Públicas Realizadas

Em 28 de novembro de 2025, a Securitizadora possuía 893 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 84.844.188.614,16. Em 28 de novembro de 2025, as 893 séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Securitizadora. Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R\$ 103.145.436.728,45.

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 6,29% (seis inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 10,85% (dez inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização:

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, representados pelas CCI, os quais foram vinculados ao CRI por meio do “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 305ª (Trecentésima Quinta) Emissão, em Classe Única, em até 4 (quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.**”, celebrado em 28 de janeiro de 2026, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, conforme aditado em 02 de março de 2026 (“**Agente Fiduciário**”) e “**Termo de Securitização**”, respectivamente), e serão objeto de distribuição pública, sendo depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e



operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 (“B3” e “MDA”, respectivamente), e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (“CETIP21”), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão é realizada em classe única e tal informação consta no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Adicionalmente, para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. destinação de recursos” deste Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso i, item “a”, das referidas regras e procedimentos; (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso ii, item “b”, das referidas regras e procedimentos; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “3. destinação de recursos” deste Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso iv, item “c”, das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

Assembleia Especial de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI (conforme definido abaixo) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo), conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”).

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 do Termo de Securitização; e
- (d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e 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:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou
 - (iii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Despesas do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os Auditores Independentes, Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, e demais despesas conforme mencionadas na Cláusula 13.6.7 do Termo de Securitização, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, com recursos do patrimônio separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais 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 CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo) e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação dos Auditores Independentes e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados no Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, Escriturador, Instituição Custodiante), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização

Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos incisos I a IV do artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, corresponde a R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo que R\$ 99.769.000,00 (noventa e nove milhões, setecentos e sessenta e nove mil reais) para os CRI 1ª Série, R\$ 288.385.000,00 (duzentos e oitenta e oito milhões, trezentos e oitenta e cinco mil reais) para os CRI 2ª Série e R\$ 49.346.000,00 (quarenta e nove milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais) para os CRI 3ª Série, observado que a quantidade originalmente ofertada aumentou em 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total da Opção de Lote Adicional, isto é, em 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, totalizando R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

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



Os CRI serão emitidos em 3 (três) séries, com as características abaixo:

a) Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
b) Quantidade de CRI	Foram emitidos 437.500 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI, na Data de Emissão, sendo que 99.769 (noventa e nove mil, setecentos e sessenta e nove) CRI foram alocados na 1ª Série, 288.385 (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e oitenta e cinco mil) CRI foram alocados na 2ª Série e 49.346 (quarenta e nove mil, trezentos e quarenta e seis) CRI foram alocados na 3ª Série.
c) Opção de Lote Adicional	A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, aumentou a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, por meio do exercício da Opção de Lote Adicional.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIP60 Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIP78 Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIP86
e) Classificação de Risco	A classificação de risco definitiva dos CRI, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("Agência de Classificação de Risco") foi equivalente a "brAAA (sf)", realizada em 03 de março de 2026, estando as características deste papel sujeitas a alterações. A Agência de Classificação de Risco foi contratada em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafo 11º, da Resolução CVM nº 60, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 10º da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora se obrigou, nos termos do Termo de Securitização, a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site (https://rizasec.com), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
f) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI será 15 de fevereiro de 2026.
g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série terão prazo de vigência de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2033 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª e 2ª Séries"); (ii) os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª e 2ª Séries, a "Data de Vencimento dos CRI"). <i>Duration dos CRI 1ª Série: aproximadamente 4,7 anos (na data-base de 28 de janeiro de 2026).</i> <i>Duration dos CRI 2ª Série: aproximadamente 4,8 anos (na data-base de 28 de janeiro de 2026).</i> <i>Duration dos CRI 3ª Série: aproximadamente 6,4 anos (na data-base de 28 de janeiro de 2026).</i>
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso; Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão é realizada em classe única e tal informação constará no campo "Descrição Adicional" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
i.1) Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, serão atualizados pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a data do seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $= \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ onde: k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n; n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro; NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização, divulgado no mês de atualização caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao divulgado no mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização dos CRI 3ª Série; NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k"; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período deverá ser considerado "dut" = 18 (dezoito) Dias Úteis. Sendo que: (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;



- (iii) considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{360}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) 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; e
- (vi) 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.

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI 3ª Série, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 3ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da atualização monetária dos CRI 3ª Série, a ser aplicado e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária para os CRI 3ª Série.

Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série previsto acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e os Titulares dos CRI 3ª Série representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 3ª Série, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 3ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI 3ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI 3ª Série previstas na Cláusula 7.15.1 da Escritura de Emissão, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Debêntures 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Os CRI 3ª Série resgatados antecipadamente nos termos do parágrafo acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado oficialmente.

i.2) Remuneração dos CRI 1ª Série

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 96,2000% (noventa e seis inteiros e dois mil décimos de milésimo por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, *over extra-grupo*, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 1ª Série”).

A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over com uso do percentual aplicado a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = 96,2000 (noventa e seis inteiros e dois mil décimos de milésimo);

TDIk = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

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

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDIk \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDIk \times \frac{p}{100}\right)$, 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.
- (iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;



	(iv) 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. Para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Observado o disposto na Cláusula 4.1.13 do Termo de Securitização, se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. (i) Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI 1ª Série, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 1ª Série, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro da Remuneração dos CRI 1ª Série e, consequentemente, o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures 1ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI 1ª Série ("Taxa Substitutiva do CDI"). Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 1ª Série, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da TDik, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI 1ª Série. (ii) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista na Cláusula 4.1.14 (i) do Termo de Securitização, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série. (iii) Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 1ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Emissora e os Titulares dos CRI 1ª Série, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação dos CRI 1ª Série, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI 1ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização (iv) Os CRI 1ª Série resgatados antecipadamente nos termos do item (iii) acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
i.3) Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondente a 12,1277% (doze inteiros e mil duzentos e setenta e sete décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNa \times (Fator \ de \ Juros - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vna = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ Taxa = 12,1277 (doze inteiros e mil duzentos e setenta e sete décimos de milésimo); DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.
i.4) Remuneração dos CRI 3ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6986% (seis inteiros e seis mil novecentos e oitenta e seis décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vne = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator \ de \ Juros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ onde: Taxa = 6,6986 (seis inteiros e seis mil novecentos e oitenta e seis décimos de milésimo); DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.



j) Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série, a Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série serão pagas semestralmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, conforme datas especificadas no Anexo III, no Anexo IV e no Anexo V do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III. (“ Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI ”).
k) Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l.1) Amortização do Valor Nominal Unitário, Saldo do Valor Nominal Unitário, Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão amortizados em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI 1ª e 2ª Séries, e o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em três parcelas, nos termos da tabela constante na Cláusula 3.1.2 “k” do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.
l.2) Eventos de Inadimplemento Automático	Nos termos da Cláusula 7.36.1 da Escritura de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Automático, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.35.3 da Escritura de Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo: (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão relativa às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível; (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Devedora, conforme o caso (“Controladas Relevantes”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; (c) pedido de falência da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) caso a Devedora, e/ou suas Controladas Relevantes realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja vertida para a Devedora na proporção da participação societária desta e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização; (iii) invalidade, nulidade, inexistência ou ineficácia da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão; (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, e/ou seus Controladores de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (vi) protesto de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o R\$ 49.650.891,11 (quarenta e nove milhões, seiscentos e cinquenta mil, oitocentos e noventa e um reais e onze centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, <i>pro rata temporis</i>, desde a data da última divulgação do IPCA, ocorrida em 09 de janeiro de 2026 (“Valor de Corte”), exceto se tiver sido comprovado à Emissora, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (b) no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado; (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao Valor de Corte; (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos, contra a Devedora, em valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte; (ix) caso a Devedora deixe de ser uma companhia aberta registrada perante a CVM, descumprindo os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, inciso II, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; (x) transformação do tipo societário da Devedora, inclusive transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e (xi) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, conforme descrito na Cláusula Quinta da Escritura de Emissão e na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização.
l.3) Eventos de Inadimplemento Não Automático	Nos termos da Cláusula 7.35.2 da Escritura de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.35.5 da Escritura de Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo: (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Debêntures, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora; (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, não decorrente da Escritura de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior ao Valor de Corte; (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora ou de qualquer Controlada Relevante, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 7.35.1 (ii) da Escritura de Emissão; (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i>, e o <i>UK Bribery Act</i>: (a) pela Devedora, e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; e/ou (b) por quaisquer das SPE Investidas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da SPE Investida; (v) redução de capital da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na Lei das Sociedades por Ações; ou (b) exclusivamente no caso de redução de capital das Controladas Relevantes, se tal redução de capital venha a ser revertida para a Devedora na proporção de sua participação societária na referida Controlada Relevante; (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;



- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Controladas Relevantes, exceto (a) por aquelas cuja ausência não possa causar Efeito Adverso Relevante ou (b) que dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou as Controladas Relevantes comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou das Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (viii) questionamento judicial por qualquer coligada da Devedora, de qualquer disposição da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Devedora, exceto (a) se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão; e (b) se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco da Devedora existente no momento anterior à cisão;
- (x) fusão ou incorporação da Devedora, incluindo incorporação de ações, exceto se atendidos os requisitos do artigo 231, e respectivos §§ 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, observada a possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão;
- (xi) qualquer mudança no Controle societário da Devedora e/ou das SPE Investidas sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;
- (xii) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão;
- (xiii) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Devedora no âmbito da Emissão da Devedora que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora, às Debêntures e/ou aos CRI;
- (xiv) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão da Devedora e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido; e
- (xv) não manutenção do seguinte índice financeiro, apurado pela Devedora e acompanhado pelo Agente Fiduciário 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 ("Índice Financeiro"), observado que a primeira verificação do Índice Financeiro será realizada com base informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora do período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026:

$$\left(\frac{\text{Dívida Líquida Corporativa}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,50$$

onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou 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.

Observadas as seguintes regras:

- (1) o primeiro cálculo do Índice Financeiro será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;
- (2) o Índice Financeiro deverá ser calculado e disponibilizado pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de acompanhamento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados após as datas máximas previstas na Resolução CVM 80, para a divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de Informações Trimestrais – ITR, ou em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de divulgação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício e formulários de informações trimestrais – ITR, o que ocorrer primeiro, por meio de relatório consolidado, preparado pela Devedora, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro ("Relatório do Índice Financeiro");
- (3) o Índice Financeiro deverá ser disponibilizado juntamente com declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Emissão;
- (4) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e a não manutenção pela Devedora do Índice Financeiro apenas em um dado trimestre não acarretará uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, tampouco a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que ocorra o reequilíbrio em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes

L4) Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Será considerado como evento de resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado dos CRI"), caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, conforme descritas na Cláusula 3.4.1 do Termo de Securitização, sendo certo que todos os valores devidos pela Devedora à Emissora serão repassados pela Emissora aos Titulares de CRI ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

Exclusivamente caso (i) os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.35 da Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.35 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.

A Emissora deverá publicar, na forma da Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, às expensas da Devedora, comunicado aos Titulares de CRI, com 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, informando (i) a data em que o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, será realizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (exclusive), conforme aplicável; e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão ("Valor do Resgate Antecipado"); (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; (iii) descrição da hipótese ocorrida prevista na Escritura de Emissão; e (iv) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. As informações contidas no referido comunicado deverão ser idênticas às informações contidas no comunicado a ser enviado da Devedora ao titular das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, referente ao resgate antecipado das Debêntures, observado que o pagamento do CRI decorrente do Valor do Resgate Antecipado deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor do resgate antecipado das Debêntures pela Devedora ao titular das Debêntures.

Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, tampouco o Resgate Antecipado dos CRI parcial. Somente será admitido o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures de todas as séries das Debêntures.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.



L5) Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 14 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de uma mesma Série, em atenção aos itens (ii) e (iii) abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme previstas na Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão, quais sejam: (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI, caso em que deverá ser realizado o resgate da 1ª série das Debêntures e, consequentemente, dos CRI 1ª Série; (iii) não acordo sobre a nova taxa de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, conforme previsto na Cláusula 4.1.4 do Termo de Securitização, caso em que deverá ser realizado o resgate das Debêntures 3ª Série e dos CRI 3ª Série; (iv) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (v) requerimento da Emissora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Emissora e, por consequência, dos Titulares de CRI nos termos do artigo 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (**"Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures"**) e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, **"Resgate Antecipado das Debêntures"**). O Resgate Antecipado das Debêntures somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate da Debêntures, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) a(s) Série(s) objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, caso aplicável; (iii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.

Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor do Resgate Antecipado, devendo obrigatória e imediatamente realizar o Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias úteis de antecedência da data de realização do efetivo Resgate Antecipado dos CRI.

L6) Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.28. da Escritura de Emissão, apresentar à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais séries das Debêntures (sendo vedada oferta de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma série) (**"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"**), conforme disposto na Escritura de Emissão. Neste caso, a Emissora deverá enviar comunicado a todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo: (i) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, equivalente ao Valor do Resgate Antecipado, conforme estabelecido na Escritura de Emissão; (ii) a(s) Série(s) das Debêntures objeto de Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures pela Devedora; (iv) o valor do prêmio a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (v) a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 5 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) (**"Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado"**); e (vi) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (**"Edital de Oferta de Resgate Antecipado"**), decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (**"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"**).

Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para atendimento@rizasec.com e gestao@rizasec.com, conforme modelo de resposta constante no Anexo VIII do Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para, no máximo, a parcela dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, e sua respectiva Série, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) a quantidade de Debêntures de cada série a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, considerando a quantidade de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Sem prejuízo do previsto na Cláusula 6.8 da Escritura de Emissão a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até às 14h00 (quatorze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, montante que deverá ser correspondente ao montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos Investidores realizado fora do âmbito da B3.

Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial das Debêntures, com relação às Debêntures de uma mesma série e, consequentemente, de CRI com relação aos CRI de uma mesma Série.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI de uma mesma Série, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem prejuízo do disposto abaixo.

Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI de uma determinada Série seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI daquela Série, os Titulares de CRI de tal Série que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI da determinada Série.

Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), no âmbito da oferta de resgate antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado às ordens emitidas pelos Titulares de CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.



	A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.
m) Garantias	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, 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 do CRI.
n) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”). Após a subscrição das Debêntures, pela Emissora, foram emitidas oito CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representadas será realizado conforme disposto na Cláusula 12 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.
o) Existência ou não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroativo o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VII do Termo de Securitização. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de setembro de cada ano (“Regime Fiduciário” e “Créditos do Patrimônio Separado”, respectivamente). Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação ou nos termos da Cláusula 14.1 do Termo de Securitização (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) 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; (ii) extinção, liquidação, decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de aut falência pela Emissora; ou (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores: (i) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; (ii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que perdure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.
q) Eventos de Recompra pela Cedente	Não aplicável à estrutura da Oferta.
r) Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil. Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução, restituição ou compensação do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981/95 e artigo 70, I, da Instrução RFB 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689/88. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15, com redação dada pelo Decreto 11.374/23. Com relação às pessoas jurídicas sujeitas ao regime cumulativo, os rendimentos em CRI não estão, via de regra, sujeitos à incidência das contribuições. As contribuições do PIS e da COFINS serão descontinuidas a partir de 1º de janeiro de 2027, com a entrada em vigor da Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”) em nível federal e do Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) em nível estadual e municipal. Foi promulgada a Emenda Constitucional n.º 132/2023 (“EC 132/23”), que prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a



COFINS, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. Com a publicação da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LCP 214"), houve a regulamentação da instituição do IBS, da CBS e do IS.

O acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI é recomendado.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com a legislação aplicável a cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/88, conforme alterada pela Lei 14.183/21, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos; e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (art. 16, parágrafo único da Lei 14.754/23). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas ou não submetidas ao lucro real terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e no artigo 70, II, da Instrução RFB 1.585/15. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95, e artigo 72 da Instrução RFB 1.585/15.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em regra, aplica-se aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o mesmo tratamento tributário atribuído aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos moldes do artigo 78 da Lei 8.981.

Como regra, os investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024 e que não sejam residentes de país ou jurisdição com tributação favorecida, a tributação incidente sobre os rendimentos por eles auferidos compreende Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme artigo 81 da Lei 8.981 e/c artigo 11 da Lei 9.249 e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezoito por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, o qual será tributado pelo IRRF às alíquotas regressivas de 22,5% a 15%.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037/10.

Rendimentos pagos a pessoas físicas não residentes são isentos do imposto de renda, ainda que estas pessoas físicas sejam residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585/15).

Como regra geral, os ganhos de capital realizados em alienações de CRI por investidor estrangeiro podem ser considerados como rendimentos, estando sujeitos à tributação à alíquota regressiva de 22,5% a 15%. Especificamente em relação aos investidores que cumpram a regulamentação do CMN e que não sejam residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, o ganho de capital é geralmente tributado pelo imposto de renda à alíquota de 15%. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por esses investidores podem se beneficiar da isenção do IRRF. Com relação a investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, embora seja possível sustentar que o ganho de capital deva ser considerado como rendimento, caso em que estaria sujeito à alíquota regressiva de 22,5% a 15%, há risco de ser considerado como ganho sujeito à incidência do imposto de renda à alíquota de até 25%.

IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/07 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

s) Outros, direitos, vantagens e restrições

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma prevista no Termo de Securitização, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 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 dos Titulares de CRI presentes, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1, 15.20 e 15.20.1 do Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas pela **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento



Não Automático dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, (b) em segunda convocação, de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Exceto de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou (f) alteração das disposições da Cláusula 15.19.1 do Termo de Securitização, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

As Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, tais como, por exemplo, a remuneração da respectiva série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições da Cláusula 15 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, prevalece o disposto na Cláusula 15.19 do Termo de Securitização.

Ordem de Alocação dos Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, 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 dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, observada a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas; (b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (c) Remuneração dos CRI vencida; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





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

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

- (i) pela Emissora: após o desconto do montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, em favor da Devedora; e
- (ii) Pela Devedora: diretamente ou através de suas Controladas para que desenvolvam os Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido) alvos dos recursos da Emissão, conforme listadas no Anexo IX do Termo de Securitização (“**SPE Investidas**”), para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, até a presente data, atinentes à aquisição de terrenos e a construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e pelas SPE Investidas, descritas na tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo X do Termo de Securitização.

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

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de Debêntures e, consequentemente, da Emissão dos CRI, deverão ser destinados, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para os Empreendimentos Imobiliários, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures e, consequentemente, da Emissão dos CRI, para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no item d) abaixo.

Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliário, vinculados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

Os recursos captados por meio da Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos Empreendimentos Imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do item (d) abaixo (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.

Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula 5.1.3 da Escritura de Emissão, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo IX do Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização.



A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo IX do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos descritos acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento às Escrituras de Emissão de Debêntures, do 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 Titulares de CRI, ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista na tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

A Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora desejem alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita na tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização, no caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente de anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo IX do Termo de Securitização. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora declara que é Controladora das SPE Investidas e assumiu a obrigação de manter o Controle sobre cada SPE Investida até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

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

No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de



março e setembro, por meio de relatório na forma do Anexo III à Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que comprovem a transferência de recursos previstas na Escritura de Emissão e demais documentos que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de setembro de 2026; e (ii) sempre que solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos. Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as mesmas incorrerão em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Para fins da comprovação no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

c) a data limite para que haja essa destinação

A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão será a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro.



Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																													
		1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º		
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S		
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2033	2034	2034	2035	2035	2036	2036	2037	2037	2038	2038	2039	2039	2040	2040
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	



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

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures de emissão da Devedora.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 2 do Anexo IX do Termo de Securitização.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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 “verde”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO





O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

e) Riscos da Oferta

e.i) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor correspondente a R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores. Os CRI emitidos em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 deste Prospecto, 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. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre os Coordenadores, a Emissora e a Devedora 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.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, 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, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na 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 conjungado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e 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 aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 97 deste Prospecto.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que nesta data tais requisitos encontram-se cumpridos**. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.iii) Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão 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 na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.iv) A Oferta é realizada em 3 (três) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries foi realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que pode afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão foi definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão foi realizada por meio de sistema de vasos comunicantes. Eventual Série em que foi verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares dos CRI 1ª Série, quanto Titulares dos CRI 2ª Série e/ou Titulares dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.v) Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto no item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.vi) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a adesão mínima de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI

Nos termos do item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto, caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, em decorrência da realização, pela Devedora, de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e haja a adesão de 90% (noventa por cento) ou mais dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI não aderentes aos termos da Oferta de Resgate Antecipado, terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado o que, conseqüentemente, resultará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

Neste caso, os Titulares de CRI, mesmo que não tenham, inicialmente, aderido à Oferta de Resgate Antecipado, terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.vii) Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI



O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador (conforme definido abaixo), Agente de Liquidação (conforme definido abaixo) e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de 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 Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.viii) Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita pode 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 os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de 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 adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.ix) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.x) A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI foi definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*.



As Pessoas Vinculadas que atuaram como coordenadores da Oferta podem se beneficiar da redução da taxa de remuneração considerando a existência da comissão de sucesso atrelada a essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da supressão da taxa de remuneração, maior é o valor devido a título de comissão de sucesso.

Considerando que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez dessas CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter essas CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nesses CRI até o vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.xi) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xii) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a ela atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xiii) Risco de liquidação do Patrimônio Separado



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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xiv) Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos 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 do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xv) Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série

A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “*é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP*”. 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. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI 1ª Série, ou ainda, que a Remuneração dos CRI 1ª Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual a taxa da remuneração dos CRI 1ª Série, bem como limitar a aplicação de fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xvi) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM e do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.



Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xvii) Risco Relacionado à Tributação dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xviii) Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xix) Não houve no âmbito da oferta a contratação dos Auditores Independentes da Emissora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Emissora, responsáveis pela revisão das informações trimestrais e/ou exame das demonstrações financeiras da Emissora. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xx) Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por Auditores Independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora



As Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, preveem a necessidade de manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os Auditores Independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos Auditores Independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.¶

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xxii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. 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 decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, 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 Maior / Materialidade Média

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

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



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xxiv) Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora e à Devedora para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xxv) Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.



e.xxvi) Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos dos Fundos de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo). Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xxvii) O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxviii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora e pelos Titulares de CRI

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

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxix) 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão



da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxx) Risco Decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures, serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme o caso, divulgadas com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures das respectivas Séries.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI ou na taxa IPCA, conforme aplicável, divulgadas com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI das respectivas Séries previstas no Termo de Securitização.

Em razão disso, a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxi) Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Créditos 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, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxii) Risco de Formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os 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

e.xxxiii) Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, esta poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxiv) Risco de resgate antecipado dos CRI 1ª Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série.

Caso a Taxa DI (i) deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos contados da data esperada para sua divulgação, ou (ii) caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI (conforme definido abaixo) ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 1ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Debêntures 1ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures 1ª Série. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 1ª Série, previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures 1ª Série.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 1ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures 1ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI 1ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 1ª Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI 1ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 1ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 1ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



e.xxxv) Risco de resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese de indisponibilidade da IPCA

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação, ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures 3ª Série, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série e/ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures 3ª Série a ser aplicado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures 3ª Série previstas na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série, não haja acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obrigam a resgatar a totalidade das Debêntures 3ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 3ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxvi) Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxvii) Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxviii) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxix) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures), certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (5) alteração na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor



a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxl) O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Debêntures e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xli) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xlii) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

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

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



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xliii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias

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

A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e afetará de forma negativa a sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento, inclusive dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xliv) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

f.i) O Patrimônio Separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.ii) Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários, nos termos da Lei 11.076, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.



Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos /CRI receberão a totalidade dos valores investidos. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.iii) Registro junto à CVM

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

f.iv) Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f.v) Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vi) Risco de Fungibilidade

A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f.vii) Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como Auditor do Patrimônio Separado, assessores jurídicos, Agente Fiduciário, Escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou (iii) não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora, bem como tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, consequentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g) Riscos da Devedora

g.i) Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R\$ 500 mil é fornecida por instituições financeiras, em especial, pela Caixa Econômica Federal).

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Nos últimos 3 exercícios sociais, o percentual de financiamentos dos clientes da Devedora que foram obtidos junto à CEF foi de, aproximadamente, 98,9%.

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 programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, 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 os clientes da Devedora sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do MCMV, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

g.ii) Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do MCMV. A não implementação, o cancelamento, a suspensão, a alteração desse programa e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o VGV potencial do estoque de terrenos do Grupo Direcional era de aproximadamente de R\$ 32 bilhões (sendo cerca de de R\$ 30 bilhões correspondentes à nossa participação consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a mais de 170 mil unidades, das quais aproximadamente 85% enquadravam-se no âmbito do MCMV.



No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, o VGV potencial do estoque de terrenos do Grupo Direcional era de aproximadamente de R\$ 36,3 bilhões (sendo cerca de R\$ 32,9 bilhões correspondentes a nossa participação consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 182 mil unidades, das quais aproximadamente 84% enquadravam-se no âmbito do programa.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, o VGV potencial do estoque de terrenos do Grupo Direcional era de cerca de R\$ 46,2 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 41,5 bilhões referentes à nossa participação consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 210 mil unidades. Dessas, aproximadamente 89% eram elegíveis ao programa habitacional.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, o VGV potencial do estoque de terrenos do Grupo Direcional era de cerca de R\$ 58,5 bilhões (sendo aproximadamente R\$ 53,6 bilhões referentes à nossa participação consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 241 mil unidades. Nesse sentido, aproximadamente 89% do total é elegível ao MCMV.

Dessa forma, a não implementação do MCMV, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

g.iii) A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

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

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora;
- a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou poderá atuar no futuro;



- a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementarem sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora.

Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

g.v) O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.

Uma das principais estratégias da Devedora é expandir suas operações no mercado de empreendimentos populares, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos desses financiamentos poderão não ser atrativos.



Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do MCMV, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros, podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Devedora, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre suas atividades, situações financeiras e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades dos empreendimentos que ela lança. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA acrescidos de cupom. A maior parcela de despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível a Devedora reajustar as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

g.vii) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora adversamente.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais das regiões em que a Devedora atua, podem criar novos tributos, inclusive tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades celebrados com clientes, aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, o que pode afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Em especial a alteração ou extinção do RET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas.

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.



Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento de negócios da Devedora, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa, poderá afetar a Devedora de modo adverso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora poderá financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento).

Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora ocorre na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da Devedora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto ou de juros de obra, e/ou aumento nos seus custos de captação de recursos, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem que observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador



venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que serão capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores, podendo não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a virem a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por elas concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades.

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do MCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora pode afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou (vide súmula 308) que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Devedora poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, consequentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

g.xii) O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter o seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora possui uma significativa parcela de suas operações voltada para empreendimentos populares, em relação aos quais a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. O custo Média dos terrenos do Grupo Direcional mantidos em estoque em 30 de setembro de 2025 era correspondente a 11% do VGV potencial de seus empreendimentos. Um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Devedora, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade.

Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de



terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

g.xiii) O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seus resultados operacionais.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e possui baixas barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, mão de obra qualificada, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Devedora na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, mão de obra qualificada, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, deteriorando sua posição de mercado.

Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Devedora não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto à de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Os concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o MCMV, 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 as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

g.xv) Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008.

Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.



Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 61209, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Devedora reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do PoC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, a administração do Grupo Direcional, em observância à interpretação dada pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRSIC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os seus resultados operacionais da Devedora, uma vez que elas reconhecem receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

g.xvi) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

h.i) A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

h.ii) Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

h.iii) Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h.iv) Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h.v) A instabilidade cambial

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

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

h.vi) Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora.

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

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

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;



- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h.vii) Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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



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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA





5.1. Cronograma tentativo

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Lâmina da Oferta	28/01/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	29/01/2026
3.	Início do Período de Reserva	04/02/2026
4.	Encerramento do Período de Reserva	26/02/2026
5.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	27/02/2026
6.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	27/02/2026
<u>7</u>	<u>Resrepresentação do Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i></u>	<u>02/03/2026</u>
7 8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	03/03/2026
8 9.	Procedimento de Alocação	04/03/2026
9 10.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	04/03/2026
10 11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

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

PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, VER ITEM “8.5 - DINÂMICA DA COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA” DA SEÇÃO “8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA” DESTE PROSPECTO E PARA INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VER ITEM “7.3 - ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” DA SEÇÃO “7 - RESTRIÇÕES A DIREITOS 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.

(i) Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação.

A intenção de investimento, enviada durante o período de reserva, conforme detalhado no Cronograma da Oferta acima (“**Período de Reserva**”), constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), dos termos e condições da Oferta, e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta descritas no item 7.3 da seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta” deste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Conforme cronograma tentativo descrito no item 5.1 acima, o Período de Reserva teve início em 04 de fevereiro de 2026 e se encerrou em 26 de fevereiro de 2026. Para mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” deste Prospecto.

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

Os Investidores deveriam indicar nas suas intenções de investimento na respectiva Série, (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não fossem superiores à taxa estabelecida como teto, conforme prevista no Prospecto Preliminar, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejavam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva intenção de investimento seria cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial da Oferta que tenha recebido referida ordem, conforme aplicável.

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

Critério de Rateio.

Como na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total dos CRI, objeto das intenções de investimento recebidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta ~~não~~-excedeu, na taxa de corte da Remuneração, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que houve o exercício total da Opção do Lote Adicional), ~~não~~-houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, sendo certo que foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*. sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI da respectiva Série definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante dos CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.



~~Se necessário, e~~ O resultado do rateio ~~seria~~ foi informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Pessoas Vinculadas.

Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, foram consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, conforme foi obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, dos Coordenadores, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor informou em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Considerando que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício total da Opção do Lote Adicional), na taxa de corte da Remuneração, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

OS INVESTIDORES ESTAVAM CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI, E, UMA VEZ QUE FOI PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso.

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: (a) nos termos previstos nas intenções de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (3) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; (4) alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros), divulgadas pela ANBIMA; ou (5) alteração na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, sendo certo que o preço da



Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e consequentemente, para todas as Debêntures) de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160 e, consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma Série integralizadas na referida data;

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que nesta data tais requisitos encontram-se cumpridos.**

Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Prazo Máximo de Distribuição. 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.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI (incluindo aqueles decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional), será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela remuneração máxima para o Procedimento de *Bookbuilding* (taxa estabelecida como teto de cada Série, conforme o caso) e na(s) Série(s) escolhida(s) pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério. Aplica-se para os Coordenadores a restrição à negociação ao público em geral prevista acima, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

(v) Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso.

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

(vi) Quaisquer outras datas relativas à Oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.



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

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

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

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





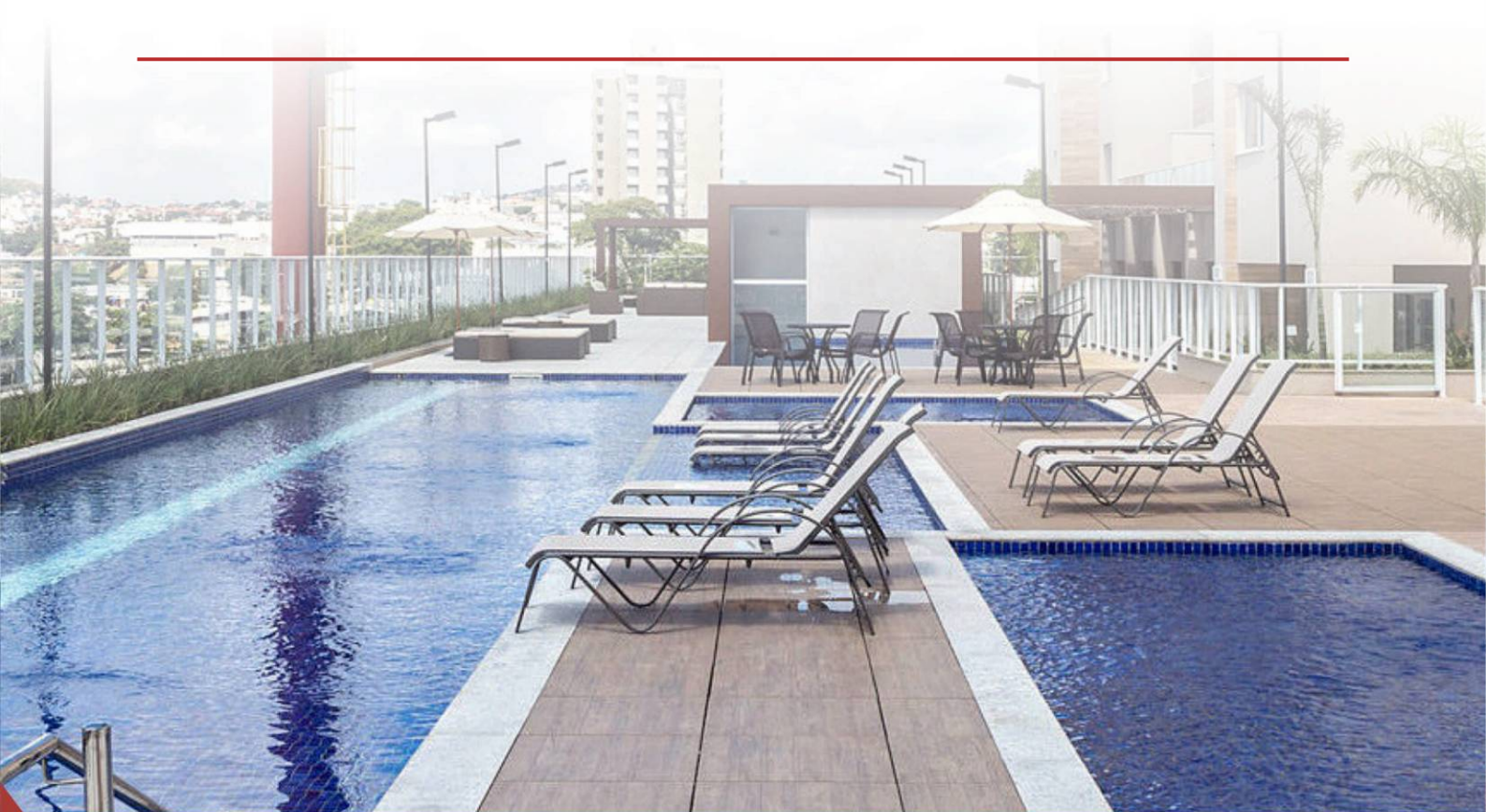
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social da Emissora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA





7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que nesta data tais requisitos encontram-se cumpridos.

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

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI, nesta data, é restrita a Investidores Qualificados, nos termos do item 7.1 acima; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de 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 deste 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 do Prospecto Preliminar e deste 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 esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente teve início, após cumpridos cumulativamente as seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto.

Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide item 14.1 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não aplicável à estrutura da Oferta.

Para mais informações sobre o público-alvo dos CRI, veja o item 2.4. da seção “2. Principais características da Oferta”, desde Prospecto.

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 de securitização

Aprovação Societária da Emissora

A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, a Emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 01 de setembro de 2022, conforme em vigor, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores (“**Aprovação Societária da Emissora**”).

Aprovação Societária da Devedora

A celebração da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de janeiro de 2026, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, bem como sua vinculação aos CRI, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, registrada na JUCEMG em 06 de fevereiro de 2026, sob o nº 13574342 (“**RCA Devedora**”).

8.4. Regime de Distribuição



Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme tabela abaixo. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional foram distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme por cada Coordenador	Percentual da Garantia Firme por cada Coordenador
Coordenador Líder	R\$ 116.690.000,00	33,34%
Bradesco BBI	R\$ 116.655.000,00	33,33%
XP	R\$ 116.655.000,00	33,33%
Total	R\$ 350.000.000,00	100,00%

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, a seu exclusivo critério, e liquidação da Oferta será de até 09 de março de 2026 (“**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**”), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória aos Coordenadores até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais).

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

Contratação de Participantes Especiais. Os Coordenadores contrataram Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão, os quais foram assinados pelos Participantes Especiais com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

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

Coleta de Intenções de Investimento. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos primeiro e segundo, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração aplicável a cada uma das Séries dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração aplicável a cada uma das séries da emissão das Debêntures, observada a taxa teto aplicável a cada Série; (ii) do número de Séries dos CRI e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, sendo certo que a emissão foi realizada em 3 (três) Séries; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, sendo certo que a alocação ocorreu em sistema de vasos comunicantes; e (iv) do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Debêntures. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da data do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, conforme previamente acordado com os Coordenadores e com a Devedora, a quantidade de CRI inicialmente ofertada, correspondente a 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o montante de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), foi aumentada em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“**CRI Adicionais**”), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da



Oferta. O Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI foram aditados de maneira a refletir o exercício total da Opção de Lote Adicional e, consequentemente, a quantidade final de CRI e de Debêntures, conforme aplicável, efetivamente emitidos, sem necessidade de nova aprovação societária por quaisquer das partes dos referidos instrumentos, ou de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada Série consistiram: (i) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI de cada Série, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores indicaram nas respectivas intenções de investimento, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada(s) Série(s) que aceitam auferir, com relação aos CRI de determinada(s) Série(s) que desejavam subscrever, desde que tal taxa mínima não fosse superior à taxa teto da respectiva Série, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada Série foi observado o Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Período de Reserva. Durante o Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI formalizaram suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI também formalizaram suas intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), junto aos Coordenadores, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada, observada a Taxa Teto.

O Período de Reserva para subscrição dos CRI objeto da Oferta foi devidamente divulgado na Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo) e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores indicaram nas suas intenções de investimento, (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não fossem superiores à taxa estabelecida como teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejavam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, a respectiva intenção de investimento seria cancelada pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial da Oferta que tenha recebido referida ordem, conforme aplicável.

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

A intenção de investimento: (i) continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (iii) incluía declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina.

As intenções de investimento formalizadas estão mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.



RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO PRELIMINAR E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A REALIZAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como “Investidor Qualificado” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição e, quando aplicável, foi 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, foram 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: (i) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Critério de Rateio: Como na data do Procedimento de *Bookbuilding*, ~~foi verificado~~ foi verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta ~~não~~ excedeu, na taxa de corte da Remuneração, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que, nesse caso, houve o exercício, total da Opção do Lote Adicional), ~~não~~ houve rateio operacionalizado pelos Coordenadores, sendo certo que foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série superiores até atingir a taxa de Remuneração definida no Procedimento de *Bookbuilding*., sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI da respectiva Série definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante dos CRI indicado na respectiva intenção de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

~~Se necessário, o~~ O resultado do rateio seria informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Pessoas Vinculadas. Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor informou em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.



Considerando que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas

OS INVESTIDORES ESTAVAM CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI, E, UMA VEZ QUE FOI PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

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

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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 dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO





9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão dos CRI, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações financeiras, realizadas com os recursos mantidos no Fundo de Despesas, quais sejam: (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; (ii) títulos públicos federais; (iii) Certificados de Depósito Bancário – CDB emitidos por instituições financeiras de primeira linha, com rating equivalente a AAA, restritos aos seguintes emissores: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco, Itaú Unibanco, Banco Santander (Brasil) e XP; e (vi) para o Fundo de Despesas além das aplicações dos itens anteriores, os recursos poderão ser aplicados em cotas do Itaú Empresa Trust RF Referenciado DI FIFCIC RL, CNPJ nº 01.129.004/0001-37 (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS





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

Nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures possuem as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão. A Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, para colocação privada, de sua 14ª (décima quarta), nos termos da Escritura de Emissão. Foram emitidas 437.500 (quatrocentas e trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures, sendo 99.769 (noventa e nove mil, setecentas e sessenta e nove) na 1ª Série, 288.385 (duzentas e oitenta e oito mil, trezentas e oitenta e cinco mil) na 2ª Série e 49.346 (quarenta e nove mil, trezentas e quarenta e seis) na 3ª Série, observado que a quantidade de Debêntures poderia ter sido, mas não foi diminuída, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional. Considerando que a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI não foi inferior a 437.500 (quatrocentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o exercício da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI) o Valor Total da Emissão das Debêntures e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. O valor total da Emissão de Debêntures é de R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderia ter sido, mas não foi diminuído, tendo em visto o exercício total da Opção de Lote Adicional (“Valor Total da Emissão das Debêntures”) dos quais (i) R\$ 99.769.000,00 (noventa e nove milhões, setecentas e sessenta e nove mil reais) correspondentes às Debêntures da 1ª Série, (ii) R\$ 288.385.000,00 (duzentos e oitenta e oito milhões, trezentos e oitenta e cinco mil reais) correspondentes às Debêntures da 2ª Série, e (iii) R\$ 49.346.000,00 (quarenta e nove milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais) correspondentes às Debêntures da 3ª Série. O valor final da Emissão foi definido após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, sendo certo que a Escritura de Emissão foram objeto de aditamento, sendo que as partes estavam autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Emissora e demais partes da Escritura de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Devedora, ou (c) aprovação em assembleia especial de titulares de CRI.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	O Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures 3ª Série, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso. A Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures 1ª Série:</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96,2000% (noventa e seis inteiros e dois mil décimos de milésimo por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, <i>over extra-grupo</i>, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página da Internet (www.b3.com.br) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures 2ª Série:</u> Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,1277% (doze inteiros e mil duzentos e setenta e sete décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. <u>Remuneração das Debêntures 3ª Série:</u> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,6986% (seis inteiros e seis mil novecentos e oitenta e seis décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias. A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga semestralmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de agosto de 2026, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV e do Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”).
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo (i) das Debêntures da 1ª Série e das Debêntures da 2ª Série será de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de fevereiro de



	2033; e (ii) das Debêntures da 3ª Série será de 3.651 (três mil, seiscentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 14 de fevereiro de 2036 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures 1ª e 2ª, a “Data de Vencimento das Debêntures”).
d) Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série serão amortizados em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento das Debêntures 1ª e 2ª Séries, e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures 3ª Série serão amortizados <u>será amortizado</u> em 3 (três) parcelas, conforme datas e percentuais a serem previstos na tabela de amortização constante da Escritura de Emissão presente no Anexo IV deste Prospecto.
e) Finalidade dos créditos	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas (conforme definido na Escritura de Emissão), para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não contarão com garantias, reais ou fidejussórias.

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

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

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto na Escritura de Emissão, na Data de Vencimento das Debêntures ou na data do Resgate Antecipado das Debêntures, ou na data da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, conforme o caso.

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



A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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

Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Debêntures. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

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

Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria, conforme disposto na tabela abaixo:

Instrumento de Dívida	Contrato Banco	Montante	Pagamento
Debêntures	DIRR16	R\$250.000.000,00	01/12/2023
Debêntures	DIRR18	R\$100.000.000,00	15/10/2024

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 6,29% (seis inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

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

Os Créditos Imobiliários, serão, conforme o caso, resgatados, total ou parcialmente, ou considerados vencidos antecipadamente nos casos em que as Debêntures sejam resgatadas, total ou parcialmente, ou consideradas vencidas



antecipadamente, conforme disposições sobre Resgate Antecipado das Debêntures e Eventos de Inadimplemento Automático e Eventos de Inadimplemento Não Automático descritos na Seção “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos;” deste Prospecto Definitivo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Resgate Antecipado Facultativo. Exclusivamente caso (i) os Tributos (conforme definido abaixo) de responsabilidade da Devedora mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo**”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Facultativo, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

Até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá acrescentar aos pagamentos devidos valores adicionais de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, conforme aplicável.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração/ocorrência de (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI, caso em que deverá ser realizado o resgate da 1ª e da 2ª séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI 1ª Série dos CRI 2ª Série; (iii) não acordo sobre a nova taxa de Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, conforme previsto na Cláusula 4.1.4 do Termo de Securitização, caso em que deverá ser realizado o resgate das Debêntures 3ª Série e dos CRI 3ª Série; (iv) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; e/ou (v) requerimento da Emissora após a realização de operação de cisão, fusão ou incorporação, da Devedora, que não tenha sido objeto de prévia aprovação pela Emissora e, por consequência, dos Titulares de CRI nos termos do artigo 231, §1º da Lei das Sociedades por Ações, o qual deve ser realizado, neste caso, de forma imediata (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, “**Resgate Antecipado das Debêntures**”).

A Devedora deverão encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado (conforme definido abaixo); (ii) a(s) série(s) das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório, caso aplicável; (iii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor do Resgate Antecipado, devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.

Não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures, mas tão somente o Resgate Antecipado da totalidade das Debêntures de todas as Séries, exceto no caso previsto nos itens (ii) e (iii) acima, caso em que será admitido o Resgate Antecipado apenas de determinada Série, mas não será admitido o Resgate Antecipado parcial das Debêntures da respectiva série.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures. A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão das Debêntures, apresentar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado



facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, de uma ou mais Séries das Debêntures (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Debêntures de uma mesma Série) (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando (i) o Valor do Resgate Antecipado; (ii) a(s) Série(s) objeto de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iii) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (iv) o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor do Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; (v) a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora, sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e (vi) quaisquer outras condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (“**Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

A partir do recebimento do Comunicado de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, a Emissora terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emissora se irá aderir ou não à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures e, em caso positivo, o número de Debêntures de cada Série (conforme aplicável) a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Emissora seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI de cada série dos CRI que aderirem à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do previsto nas Cláusulas 6.7 e 6.8 da Escritura de Emissão, a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até às 14:00 (quatorze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Caso a Emissora não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures.

Não será admitida Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures parcial com relação às Debêntures de uma mesma Série, respeitado o disposto abaixo. As Debêntures objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão obrigatoriamente canceladas.

A Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures deverá abranger a totalidade das Debêntures de uma mesma Série, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

Caso a adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Debêntures, as Debêntures que não aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Debêntures proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado de Debêntures, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Debêntures, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

A Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures.



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

Agente Fiduciário

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

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização;
- (xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades



por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxi) fornecer por meio do seu website à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e
- (xxii) verificar o Índice Financeiro, conforme previsto no Termo de Securitização.

Instituição Custodiante

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Instituição Custodiante**”) será responsável pela custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI, (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do livro de registro das Debêntures (em conjunto, “**Documentos Comprobatórios do Lastro**”).

Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

Escriturador

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Escriturador**”) foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão emitidos sob a forma nominativa escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de



CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

Agente de Liquidação

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente de Liquidação**”) foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3. A remuneração do Agente de liquidação será arcada pela Devedora com recursos próprios.

Agência de Classificação de Risco dos CRI

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

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) Moody’s América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R\$ 42.850,00 (quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais); e (ii) parcelas anuais de R\$ 42.850,00 (quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta reais), para fins de monitoramento do *rating*.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, 18º andar, inscrita no CNPJ nº 54.080.721/0001-88 (“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”) foi contratado pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

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

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

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



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

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário e Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, aos Titulares de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

Em caso de falências e recuperação, a Emissora deverá declarar vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de decretação de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Devedora, conforme aplicável receberem o comunicado por escrito da Emissora nesse sentido.

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

Mediante, exclusivamente, o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme descrito também na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

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

A Instituição Custodiante fará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.



A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Debêntures objeto da Escritura de Emissão.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES





- 11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios 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 à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Securitizadora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos 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 de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Não aplicável à estrutura da Oferta.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA





12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissoras das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 313.000.258-37.

A Devedora tem por objeto social: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

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

Conforme item 12.1, são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, tendo sido as disposições contratuais relativas aos direitos creditórios dispostas no item “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios” deste Prospecto.

Para mais informações sobre a Devedora, incluindo, mas não se limitando, suas atividades, condições financeira e patrimonial, fatores de risco, grupo econômico, administração, transação com partes relacionadas, dentre outros, favor verificar o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, assim como a seção “Informações Adicionais Referentes à Devedora” na página 83 deste Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 107 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 divulgadas pela Devedora, elaboradas em conformidade as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04 (“Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR da Devedora referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações contábeis intermediárias



individuais e consolidadas da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 107 deste Prospecto.

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

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta pela soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures consolidado (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento (circulante e não circulante), credores por imóveis compromissados consolidado (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora e indicam (i) a posição histórica **em 30 de setembro de 2025** na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ ~~409.277.372,62~~416.267.705,76 (quatrocentos e ~~nove~~dezesseis milhões duzentos e ~~setenta~~sessenta e sete mil ~~trezentos~~setecentos e cinco reais e setenta e ~~dois~~dois reais e ~~sessenta e dois~~seis centavos), após a dedução das comissões e despesas flat que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta no montante de R\$ ~~28.222.627,38~~21.232.294,24 (vinte ~~de oito~~um milhões duzentos e ~~vinte~~trinta e dois mil ~~seiscentos e vinte e sete~~seiscentos e noventa e quatro reais e ~~vinte e quatro~~quatro centavos), conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à Devedora” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 30 de setembro de 2025	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhares de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	238.164	238.164
Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	2.341.473	2.750.750 <u>2.757.741</u>
Financiamento por arrendamento (circulante)	10.120	10.120
Financiamento por arrendamento (não circulante)	77.318	77.318
Credores por imóveis compromissados (circulante)	127.395	127.395
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	4.287.585	4.287.585
Patrimônio líquido	2.720.182	2.720.182
Total da Capitalização ⁽¹⁾	9.802.237	10.211.514 <u>10.218.505</u>

⁽¹⁾ A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures consolidado (circulante e não circulante), financiamento por arrendamento consolidado (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados consolidado (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de (i) R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), deduzidos das comissões e despesas flat estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto, no valor de R\$ ~~28.222.627,38~~21.232.294,24 (vinte ~~de oito~~um milhões duzentos e ~~vinte~~trinta e dois mil ~~seiscentos e vinte e sete~~seiscentos e noventa e quatro reais e ~~vinte e quatro~~quatro centavos), perfazendo recursos líquidos de R\$ ~~409.277.372,62~~416.267.705,76 (quatrocentos e ~~nove~~dezesseis milhões duzentos e ~~setenta~~sessenta e sete mil ~~trezentos~~setecentos e cinco reais e setenta e ~~dois~~dois reais e ~~sessenta e dois~~seis centavos).

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 30 de setembro de 2025.



Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*”) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seca; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto), de forma individualizada, serão impactados, na data em que a Devedora receber tais recursos.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses encerrado em **30 de setembro de 2025**, e, na coluna “Ajustado”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R\$ ~~409.277.372,62~~416.267.705,76 (quatrocentos e ~~nove~~dezesseis milhões duzentos e ~~setenta~~sessenta e sete mil ~~trezentos~~setecentos e cinco reais e setenta e ~~dois~~dois reais e ~~sessenta e dois~~seis centavos), após a dedução das comissões e despesas *flat* que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto.

(Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 30 de setembro de 2025	
	Histórico	Ajustado ⁽⁸⁾
Índices de Liquidez⁽¹⁾		
Capital Circulante Líquido ⁽²⁾	4.185.763	4.595.040 <u>4.602.031</u>
Liquidez Corrente ⁽³⁾	3,93	4,22
Liquidez Seca ⁽⁴⁾	2,92	3,21
Índice de Atividade⁽¹⁾		
Giro do Ativo Total ⁽⁵⁾	32,55%	31,51 <u>31,49</u> %
Índice de Endividamento⁽¹⁾		
Endividamento Geral ⁽⁶⁾	3,56	3,74 <u>3,72</u>
Índice de Lucratividade⁽¹⁾		
Retorno sobre o Ativo Total ⁽⁷⁾	6,12%	5,92%

⁽¹⁾ Os índices de liquidez, de atividade, de endividamento e de lucratividade são medições não contábeis, e como tal, não são medidas definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

⁽²⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante menos passivo circulante da Devedora.

⁽³⁾ O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado do ativo circulante menos estoques, dividido pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁵⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida, apuradas nos períodos de doze meses anteriores à base de cálculo, pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2025. Quanto maior seu valor, existe um indicativo que determina que a companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽⁶⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora.

⁽⁷⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido (atribuível aos acionistas da Devedora), considerando o período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2025, pelo ativo total da Devedora em 30 de setembro de 2025. Este índice demonstra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.



⁽⁸⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de (i) R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 28.222.627,38 21.232.294,24 (vinte e oito mil milhões duzentos e vinte e trinta e dois mil seiscentos e vinte e sete reais e trinta e oito centavos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos), perfazendo recursos líquidos no montante de R\$ 409.277.372,62 416.267.705,76 (quatrocentos e nove milhões duzentos e setenta e seis mil trezentos e setecentos e cinco reais e setenta e dois reais e sessenta e dois centavos).

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, considerando que a Devedora é uma companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM, as apresentações 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 regulamentação aplicável e incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 107 deste Prospecto.

13. RELACIONAMENTO 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.

c) A indicação sucinta das transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses anteriores e o montante agregado envolvido nessas transações.

Coordenador Líder

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

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.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

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

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, e considerando os últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, existem os seguintes relacionamentos relevantes entre o Coordenador Líder e sociedades de seu respectivo grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais relevantes com a Devedora e demais sociedades do seu conglomerado financeiro:

- Avalista em 8 Operações de Leasing de Produto Importado, no montante total aproximado de R\$ 8.552.000,00, contratadas entre maio/2023 e maio/2025, com vencimentos entre maio/2026 e maio/2028, não existindo garantias vinculadas;
- Operações de Derivativos (Interest Rate Swap), no montante nominal total aproximado de R\$ 592.503.000,00, contratadas entre Abril/2021 e Julho/2025, com vencimentos entre Abril/2028 e Julho/2035, não existindo garantias vinculadas;
- Serviços gerais de Cash Management como Convênio de Pagamento a Fornecedores, com volume financeiro médio anual de R\$ 78.700.000,00 e prazo indeterminado, não existindo garantias vinculadas; e
- O Coordenador Líder atuou como coordenador na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 470ª (quadringentésima septuagésima) emissão, em classe única, em 4 (quatro) séries, de emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora e pela Riva Incorporadora S.A., no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). A referida oferta teve



início em 23 de julho de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 25 de julho de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

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

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

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.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação/Escriturador

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.

Entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco

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.

Bradesco BBI

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Emissora

Na data deste Prospecto, o Bradesco BBI 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 Bradesco BBI, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos,



emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Bradesco BBI e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Devedora

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

- Em outubro de 2024, a Devedora contratou o Bradesco para operação de fiança bancária no volume de R\$ 8,2 milhões de reais, com vencimento em outubro de 2026;
- Em janeiro de 2025, a Caxias Empreendimentos Imobiliários Ltda contratou o Bradesco para operação de fiança bancária no volume de R\$ 9,5 milhões de reais, com vencimento em janeiro de 2027; e
- Em abril de 2021 e outubro de 2021, a Santa Inês Empreendimentos Imobiliários contratou o Bradesco para operações de Plano Empresário no volume de R\$ 48,5 milhões e R\$ 41,48 milhões respectivamente, ambas com vencimento em maio de 2025; e
- o Bradesco BBI atuou como coordenador na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 399ª (tricentésima nonagésima nona) emissão, em classe única, em 3 (três) séries, de emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de R\$ 370.270.000,00 (trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil reais). A referida oferta teve início em 20 de fevereiro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 24 de fevereiro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data, sendo certo que o Bradesco BBI recebeu, aproximadamente, R\$ 1,7 milhões a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição da referida oferta; e
- Em outubro de 2025, a Cristais Empreendimentos Imobiliários Ltda contratou o Bradesco para uma operação de fiança bancária por meio da Devedora no volume de R\$ 11,3 milhões e com vencimento em junho de 2029; e
- Em julho de 2025, a Devedora contratou o Bradesco para operação de derivativo no volume de R\$ 58,8 milhões de reais, com vencimento em julho de 2035.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Devedora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Adicionalmente, o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, além do relacionamento descrito acima, não participaram de outras operações de financiamento da Devedora e/ou com sociedades de seu respectivo grupo econômico que tenham influenciado na contratação do Bradesco BBI para a presente Oferta nos 12 (doze) meses que antecederam a data deste Prospecto.

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

Além do descrito acima, o Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.



O Bradesco BBI e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Bradesco BBI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Bradesco BBI mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Bradesco BBI atua ou atuou.

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Bradesco BBI mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Bradesco BBI atua ou atuou.

O Bradesco BBI e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Bradesco BBI mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como escriturador em outras emissões de valores mobiliários os quais o Escriturador atua ou atuou.

O Bradesco BBI e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Escriturador e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Bradesco BBI mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O Bradesco BBI e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.



Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Bradesco BBI mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O Bradesco BBI e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Agência de Classificação de Risco e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta.

XP

Entre a XP e a Emissora

Na data deste Prospecto, a XP 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 da XP, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, a XP atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP 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.

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

A XP e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Entre a XP e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, e considerando os últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, existem os seguintes relacionamentos relevantes entre a XP e sociedades de seu respectivo grupo econômico e a Devedora e sociedades de seu respectivo grupo econômico:



- a Devedora é acionista em conjunto com o Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior (“**FIP Endor**”) da Direto Soluções Financeiras e de Tecnologia S.A. (“**Direto**”) – uma parceria entre ambos que tem por objetivo a exploração de operações de crédito relacionadas ao setor imobiliário brasileiro. A Devedora e o FIP Endor celebraram acordo de acionistas em fevereiro de 2022, com prazo de vigência de 20 anos, o qual prevê determinadas disposições que devem ser observadas por ambos na qualidade de acionistas da Direto. O FIP Endor é um fundo de investimento em participações, gerido e administrado pela XP, detido em sua integralidade pelo conglomerado econômico da XP;
- a XP atuou como coordenador líder na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 470ª (quadringentésima septuagésima) emissão, em classe única, em 4 (quatro) séries, de emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora e pela Riva Incorporadora S.A., no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). A referida oferta teve início em 23 de julho de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 25 de julho de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data; e
- a XP atuou como coordenador líder na oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior, em série única, e da classe subordinada, sem subdivisão em subclasses, da 297ª (ducentésima nonagésima sétima) emissão da Riza Securitizadora S.A. (nova denominação de Virgo Companhia de Securitização), lastreados em direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos por sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora, no valor total de R\$ 257.900.000,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões e novecentos mil reais). A referida oferta teve início em 22 de dezembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 24 de dezembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

A XP recebeu, aproximadamente, R\$ 13 milhões a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição das ofertas indicadas acima.

Adicionalmente, a XP e/ou sociedades de seu grupo econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em janeiro de 2026, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$ 219 milhões em diversos ativos emitidos/devidos pela Devedora e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

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

Além do descrito acima, a XP e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

A XP e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Entre a XP e o Agente Fiduciário

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 a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.



O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP 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 a XP 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.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário.

Entre a XP e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP 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.

A XP e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante.

Entre a XP e o Agente de Liquidação/Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente de Liquidação/Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente de Liquidação/Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente de Liquidação/Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação e de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente de Liquidação/Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP 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.

A XP e o Agente de Liquidação/Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação/Escriturador.

Entre a XP e a Agência de Classificação de Risco



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 13qualquer 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

Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, é condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM, ou até a data de 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, das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil) (“**Condições Precedentes**”), as quais serão verificadas pelos Coordenadores:

- (i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, a Emissora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ii) conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória aos Coordenadores, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iii) formalização da conclusão do processo de *back-up*, previamente ao início do *roadshow*, e do *circle up*, previamente à divulgação do Prospecto Preliminar, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iv) obtenção pela Devedora, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação para a efetivação da Emissão;
- (v) obtenção de registro da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- (vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados pela B3;
- (vii) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (viii) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora em data anterior **(a)** à divulgação do Aviso ao Mercado, **(b)** ao Procedimento de *Bookbuilding*; e **(c)** à liquidação da Oferta;
- (ix) recebimento exclusivamente, pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios aos Coordenadores (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da *due diligence* legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo da Escritura de Emissão;



- (x) fornecimento, pela Devedora, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e atuais para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (xi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle societário da Devedora, conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora;
- (xii) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando, entre outros, a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) que seja acordado, entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, o conteúdo do material de *marketing* e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) cumprimento, pela Devedora, bem como por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora (“**Controlada**”), diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, quando atuando a mando ou em favor da Devedora, sob qualquer forma, da legislação ambiental e da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, e 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, 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 (“**Legislação Socioambiental**”), exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, ou que tal descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido)
- (xv) cumprimento, pela Devedora e por suas respectivas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, quando atuando a mando ou em favor da Devedora, sob qualquer forma, da legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adoção das medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero (“**Legislação de Proteção Social**”);
- (xvi) cumprimento, pela Devedora, bem como por qualquer Controlada, direta ou indiretamente, pela Devedora, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, quando atuando a mando ou em favor da Devedora, sob qualquer forma, de todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) inexistência de violação, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como por quaisquer de seus respectivos administradores, empregados e coligadas, diretas ou indiretas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor (“**Lei 12.846**”), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de



“lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“**Decreto 11.129**”), conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”);

- (xviii) inexistência de violação, pela Devedora e/ou por suas Controladas, da Legislação de Proteção Social;
- (xix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores;
- (xx) obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “AAA(exp)sf(bra)” pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., contratada pela Devedora, devendo a Devedora e a Emissora, conforme o caso, fornecerem informações à Agência de Classificação de Risco contratada com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xxi) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação, e pela CVM, conforme o caso;
- (xxii) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos da ANBIMA, à Resolução CVM 60 e à Resolução CMN 5.118;
- (xxiii) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (xxiv) apresentação, pela Devedora, de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“**IFRS**”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, bem como de suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas revisadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR;
- (xxv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e/ou a quaisquer de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), condição fundamental de funcionamento;
- (xxvi) recebimento pelos Coordenadores dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, os Coordenadores e os Auditores Independentes da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e aos períodos de três meses findos em 30 de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024;
- (xxvii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*) atestando a veracidade, suficiência, consistência, precisão e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram, por exemplo, passíveis de verificação no procedimento de *back-up*, *circle-up* ou verificadas



de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas, (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), incluindo, mas não se limitando, as informações referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 dezembro de 2024 e 2023, e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e de 2024, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora;

- (xxviii) não ocorrência de extinção ou cancelamento, por qualquer motivo, de quaisquer autorizações detidas pela Devedora ou por qualquer de suas respectivas Controladas, cuja extinção ou cancelamento (i) cause qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e das Debêntures, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais, não mais reflitam a real condição financeira da Devedora; (ii) cause ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Debêntures, inclusive, sem limitação, a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição; (iii) cause qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora, ou dos seus, diretores e/ou funcionários; ou (iv) cause qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão) (“**Efeito Adverso Relevante**”);
- (xxix) não ocorrência de (a) falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Devedora, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Devedora**”); (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou pelas controladas e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“**Lei 11.101**”), ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante, incluindo, sem limitação, conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; (c) pedido de falência da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou das Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) realização de quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou das Controladas Relevantes da Devedora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante da Devedora seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante da Devedora seja vertida para a Devedora na proporção de sua participação societária na Controlada Relevante e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Devedora no âmbito de tal reorganização;
- (xxx) não ocorrência de qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora ou de qualquer Controlada Relevante da Devedora, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto no item (xxvii) acima;
- (xxxi) a Devedora, suas respectivas Controladas, incluindo seus respectivos diretores e executivos (a) não serem uma Contraparte Restrita (conforme definido abaixo) e (b) não serem incorporadas em um Território Sancionado (conforme definido abaixo). Durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas



Controladas manterão políticas e procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme definido abaixo) 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 de prestação de 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 UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (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 no que aplicável leis e regulamentos de Sanções), Rússia, Donetsk e 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); e (iv) “Autoridade Sancionadora” significa (iv.a) o Conselho de Segurança da Organização das Nações Unidas, a União Europeia, o OFAC, o United States Department of State, o United States Department of the Treasury, o United States Department of Commerce, o governo do Reino Unido, e o Her Majesty’s Treasury of the United Kingdom, conforme aplicável; e/ou (iv.b) qualquer país sob o qual a Devedora, a Emissora, suas respectivas Controladas e/ou os Coordenadores, ou suas respectivas afiliadas, estejam vinculados, conforme aplicável; e (iv.c) os governos, instituições ou agências de quaisquer dos itens (iv.a) e (iv.b) acima;

- (xxxii) contratação e remuneração, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, dos Prestadores de Serviços (conforme definido abaixo);
- (xxxiii) outorga aos Coordenadores, de liberdade para divulgar a Emissão com a logomarca da Emissora e da Devedora, por qualquer meio, nos limites da legislação e regulamentação em vigor;
- (xxxiv) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme definido abaixo) e/ou Resilição Voluntária (conforme definido abaixo) descritas no Contrato de Distribuição;
- (xxxv) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração atestando, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo; e
- (xxxvi) recebimento, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelo assessor legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA, e atualização do referido *checklist* anteriormente à liquidação da Oferta.

Adicionalmente, sob pena de resilição do Contrato de Distribuição, a Securitizadora deverá, até a data da liquidação da Oferta (exclusive), cumprir com determinadas condições precedentes imputáveis à Securitizadora (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil):

- (i) obtenção pela Emissora, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização,



efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação para a efetivação da Emissão;

- (ii) realização de *bring down due diligence* com relação à Emissora em data anterior **(a)** à divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido abaixo), **(b)** ao Procedimento de *Bookbuilding*; e **(c)** à liquidação da Oferta;
- (iii) fornecimento, pela Emissora, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos assessores legais, de todos os documentos e de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (iv) recebimento, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Securitizadora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando, entre outros, a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Securitizadora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (v) cumprimento, pela Emissora, bem como por quaisquer de suas respectivas Controladas (conforme definido abaixo), diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, ao disposto na Legislação Socioambiental;
- (vi) inexistência de violação, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como por quaisquer de seus respectivos administradores, empregados e coligadas, diretas ou indiretas, das Leis Anticorrupção;
- (vii) manutenção do registro da Emissora de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado na periodicidade prevista na regulamentação aplicável;
- (viii) cumprimento, pela Emissora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à 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 e à Resolução CVM 60;
- (ix) cumprimento, pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;
- (x) instituição, pela Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, de regime fiduciário pleno com a constituição dos Patrimônios Separados, que deverão destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinados exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI;
- (xi) não ocorrência de **(i)** falência, insolvência ou de concurso de credores da Emissora e/ou das Controladas que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, com base nas demonstrações financeiras mais recentes consolidadas e auditadas ou revisadas da Emissora, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Emissora**”); **(ii)** pedido de autofalência, mediação, conciliação ou propositura de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição, da Emissora; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** realização ou requerimento de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial, pela Emissora, e/ou suas Controladas, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou pedido de suspensão de execução de dívidas, ou, ainda, realização de quaisquer medidas judiciais antecipatórias com



vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Controladas Relevantes da Emissora, salvo, caso a liquidação, dissolução ou extinção de uma Controlada Relevante seja decorrente de reorganização societária por meio da qual a referida Controlada Relevante seja integralmente vertida para a Emissora e/ou para outras sociedades integralmente controladas pela Emissora no âmbito de tal reorganização; e

- (xii) a Emissora, suas respectivas Controladas, incluindo seus respectivos diretores ou executivos (a) não serem uma Contraparte Restrita e (b) não serem incorporadas em um Território Sancionado. Durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Emissora e suas Controladas manterão políticas e procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, 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.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, estes, a Emissora e a Devedora acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, 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, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na 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 artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores renunciarem, nos termos do Contrato de Distribuição, a observação de determinada Condição Precedente ou de concederem prazo adicional para seu implemento, a Emissora e a Devedora, desde já, obrigam-se a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta



As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	R\$ — 28.330.971,9021. 340.638,76	R\$ — 64,7648,78	6,47574,8779%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	R\$ — 27.013.988,8120. 023.655,67	R\$ — 61,7545,77	6,17464,5768%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat) ^{1(a)}	R\$ 875.000,00	R\$ 2,00	0,2000%
Comissão de Distribuição (flat) ^{1(b)}	R\$ 10.273.874,00	R\$ 23,48	2,3483%
Prêmio de Garantia Firme (flat) ^{1(c)}	R\$ 700.000,00	R\$ 1,60	0,1600%
Comissão de Sucesso (flat) ^{1(d)}	R\$ — 12.558.264,906,2 42.498,91	R\$ — 28,7014,27	2,87051,4269%
Impostos (Gross up) (flat) ^{1(e)}	R\$ — 2.606.849,911,93 2.282,76	R\$ — 5,964,42	0,59590,4417%
Registros CRI	R\$ 259.125,00	R\$ 0,59	0,0592%
CVM (Registro) (flat) ⁽³⁾	R\$ 131.250,00	R\$ 0,30	0,0300%
ANBIMA (Registro) ⁽²⁾	R\$ 17.360,00	R\$ 0,04	0,0040%
ANBIMA (Base de Dados) ⁽²⁾	R\$ 2.830,00	R\$ 0,01	0,0006%
Registro CRI ⁽²⁾	R\$ 93.312,50	R\$ 0,21	0,0213%
Registro CCI ⁽²⁾	R\$ 4.375,00	R\$ 0,01	0,0010%
Depósito CCI	R\$ 9.997,50	R\$ 0,02	0,0023%
Prestadores de Serviço do CRI	R\$ 1.057.858,09	R\$ 2,42	0,2418%
Securitizadora (Implantação) (flat)	R\$ 17.708,91	R\$ 0,04	0,0040%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	R\$ 2.988,38	R\$ 0,01	0,0007%
Assessor Legal (flat)	R\$ 423.147,13	R\$ 0,97	0,0967%
Background Check (flat)	R\$ 210,00	R\$ 0,00	0,0000%
Auditores Independentes (flat)	R\$ 450.000,00	R\$ 1,03	0,1029%
Agência de Rating (flat)	R\$ 42.850,00	R\$ 0,10	0,0098%
Agência de Rating (monitoramento) (Anual)	R\$ 42.850,00	R\$ 0,10	0,0098%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	R\$ 5.691,52	R\$ 0,01	0,0013%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	R\$ 19.351,17	R\$ 0,04	0,0044%



Agente Registrador (Implantação) (flat)	R\$ 6.006,01	R\$ 0,01	0,0014%
Custodiante (Manutenção) (anual)	R\$ 7.207,21	R\$ 0,02	0,0016%
Escriturador & Liquidante CRI (Manutenção) (anual)	R\$ 19.123,51	R\$ 0,04	0,0044%
Audítores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	R\$ 3.400,00	R\$ 0,01	0,0008%
Contador do Patrimônio Separado (semestral)	R\$ 1.560,00	R\$ 0,00	0,0004%
Tarifa de Conta (mensal)	R\$ 73,00	R\$ 0,00	0,0000%
Taxa Transação B3 - CETIP (mensal)	R\$ 320,00	R\$ 0,00	0,0001%
Utilização Mensal B3 - CETIP (mensal)	R\$ 280,00	R\$ 0,00	0,0001%
Custódia de CCI - CETIP (mensal)	R\$ 7.691,25	R\$ 0,02	0,0018%
Custódia de CRI - CETIP (mensal)	R\$ 3.500,00	R\$ 0,01	0,0008%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	R\$ 3.900,00	R\$ 0,01	0,0009%
Valor Líquido para Emissora	R\$ — 409.169.028,1041 6.159.361,24		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R\$)
350.000	R\$ 1.000,00	R\$ — 64.7648,78	6,47574.8779%	R\$ — 935.24951,22

- 1(a) **Comissão de Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 0,20% (vinte centésimos por cento) flat aplicado sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, incluindo em decorrência de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, calculado com base no Preço de Integralização (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- 1(b) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente a 0,325% (trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados na respectiva série, calculado com base no Preço de Integralização, multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- 1(c) **Prêmio de Garantia Firme:** 0,20% (vinte centésimos por cento) flat aplicado sobre o volume total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, calculado com base no Preço de Integralização, independente do exercício da Garantia Firme (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- 1(d) **Comissão de Sucesso:** no valor equivalente a 30% (trinta por cento) sobre a diferença entre a Taxa Teto e a taxa final de Remuneração dos CRI da respectiva série conforme apurada após o Procedimento de *Bookbuilding*, considerando o montante total dos CRI efetivamente subscritos e integralizados, multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, calculada com base no Preço de Integralização (sem considerar eventual ágio ou deságio).
- 1(e) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco inteiros por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro inteiros por cento) a título de COFINS para os Coordenadores.
- (2) 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 *Bookbuilding*. Os cálculos foram realizados considerando o Valor Inicial da Emissão, qual seja, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).
- (3) A taxa de fiscalização da Oferta na CVM foi recolhida considerando o Valor Total da Oferta, ou seja, R\$ 437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS





15.1. Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Direcional, referidas 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 Definitivo, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, (neste website, na seção “Principais Consultas” selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “Informações da Securitizadora” e na aba “Securitizadora” buscar “Riza Securitizadora S.A.”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar “Formulário de Referência”, e preencher no campo “Período de Entrega de:” a data requerida, e preencher no campo “Período de Entrega Até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download.

Emissora: <https://rizasec.com/categoria-regulatorio/formulario-de-referencia/> neste website clicar em “Download” da versão mais recente disponível.

Formulário de Referência da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, selecionar “Centrais de Conteúdo” e posteriormente “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia S.A.”. Na página seguinte, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa” e, posteriormente, no campo “Categorias” o item “FRE - Formulário de Referência”, selecionar no campo “Data de Entrega” o campo “No período”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Formulário de Referência com a “Data de Referência” de 28/01/2026. 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).

Direcional: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por “Informações Financeiras” e, em seguida, por “Documentos Entregues à CVM”. Em seguida, buscar por “Formulário de Referência”. Nesta página, clicar em “Formulário de Referência” para acesso à versão mais recente disponível.)

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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

CVM (Fundos Net): acessar <https://www.gov.br/cvm> (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “~~Virgo Companhia~~ Riza Securitizadora S.A.” no campo disponível. Em seguida clicar em “~~Virgo Companhia~~ Riza Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período



de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado “ITR - Informações Trimestrais ou DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento 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”) 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”.

Emissora: acessar <https://rizasec.com/categoria-regulatorio/dados-economicos-financeiros/>.

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, da Devedora referidas no item 12.3 acima

Demonstrações Financeiras da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, clicar em “Centrais de Conteúdo” e posteriormente “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia SA”. Ato contínuo, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” o item “Dados Econômico-Financeiros”, no campo “Data de Entrega” selecionar o campo “No período” e buscar pelas “Demonstrações Financeiras Anuais Completas” a serem consultada e no campo “Ações”, clicar em clicar em “Download” ou “Consulta” da demonstração financeira a ser consultada).

Direcional: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", indicar o período desejado (2024 ou 2023, conforme o caso) e, em seguida, por "DFP". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.)

Informações Financeiras Trimestrais da Devedora

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website clicar em “Centrais de Conteúdo” e posteriormente “Central de Sistemas da CVM”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias” e, em seguida, clicar em “acessar”. Nesta página digitar “Direcional Engenharia SA” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “Direcional Engenharia SA”. Ato contínuo, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” o item “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, no campo “Data 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).

Direcional: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", indicar o período desejado (2025) e, em seguida, por "ITR". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.)

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

Incorporadas ao presente Prospecto Definitivo, nos termos dos Anexos I.

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

Estatuto Social da Emissora

Incorporado ao presente Prospecto Definitivo, nos termos do Anexo II.

Estatuto Social da Devedora



CVM: www.gov.br/cvm (neste website, selecionar “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 “Direcional Engenharia SA”. Em seguida clicar em “Direcional Engenharia SA”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “Categoria” selecionar “Estatuto Social”, e selecionar “Data de Entrega” no campo “No período”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social. 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).

Direcional: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Governança Corporativa" e, em seguida, por "Estatuto Social E Políticas Internas". Nesta página, clicar em “Estatuto Social” para acesso à versão mais recente disponível).

15.6. Termo de securitização de créditos

Incorporado ao presente Prospecto Definitivo, nos termos do Anexo III.

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 CCI e a Escritura de Emissão encontram-se incorporadas ao presente Prospecto Definitivo, nos termos dos Anexos V e IV.

Demais documentos anexos:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto Definitivo as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo VIII).
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160 (Anexo VI).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão preliminar do Relatório Preliminar de Classificação de Risco dos CRI (Anexo VII).

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





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

Emissora	RIZA SECURITIZADORA S.A. CNPJ nº: 08.769.451/0001-08 Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã CEP 05.501-900, São Paulo - SP At: Atendimento Riza Tel.: (11) 3320-7474 E-mail: atendimento@rizasec.com
-----------------	---

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

Coordenadores	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. CNPJ nº: 90.400.888/0001-42 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041, Vila Nova Conceição CEP 04543-011 At.: Graziella Dorigon Tel.: (11) 97163-8871 E-mail: grpassos@santander.com.br XP Investimentos XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ nº: 02.332.886/0011-78 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º Andares, Vila Olímpia CEP 04.543-907, São Paulo, SP At.: Departamento de Mercado de Capitais Tel.: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Bradesco BBI BANCO BRADESCO BBI S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011 São Paulo, SP At.: Marina Rodrigues E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br
----------------------	---

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico dos Coordenadores	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS CNPJ: 02.520.543/0001-65 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949 - 10º andar, CEP 05426-100 – São Paulo, SP At.: Sr. Marcelo Moura. Tel.: +55 (11) 3089 5880 E-mail: marcelo.moura@cesconbarrieu.com.br
--	--

**Assessor Jurídico da Devedora****STOCHE FORBES ADVOGADOS**

CNPJ: 34.986.424/0001-99

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132 – São Paulo, SP

At.: Thadeu Bretas

Tel.: (11) 3755-5400

E-mail: tbretas@stoccheforbes.com.brWebsite: <https://www.stoccheforbes.com.br/>**16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

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

CLA - CLIFTON LARSON ALLEN BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, Andar 18 – Cidade Monções

CEP 04578-000, São Paulo – SP

At.: Thiago Benazzi Arteiro / Felipe Moraes

Telefone: (11) 93390-7541

E-mail: felipe.moraes@claglobal.com.br

Auditores Independentes da Devedora, responsáveis por revisar as informações financeiras da Devedora para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e 30 de setembro de 2024 e auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 da Devedora:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

CNPJ nº: 61.562.112/0005-54

Rua dos Inconfidentes, nº 911, 17º andar, conjuntos 1.701 e 1.702 e 18º andar, conjunto 1.801, Funcionários,

Belo Horizonte – MG,

CEP 30140-128

At.: Sr. Guilherme Campos e Silva

Tel.: (31) 4004-8000

E-mail: guilherme.campos@pwc.com**16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável****OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 36.113.876/0004-34

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)



16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04578-910

São Paulo, SP

At.: Escrituração

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: escrituracao.rf@oliveiratrust.com.br

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04578-910

São Paulo, SP

At.: Escrituração

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: escrituracao.rf@oliveiratrust.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto aos Coordenadores nos endereços descritos acima.

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado encontra-se no Anexo VII deste Prospecto.

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

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo VIII deste Prospecto.

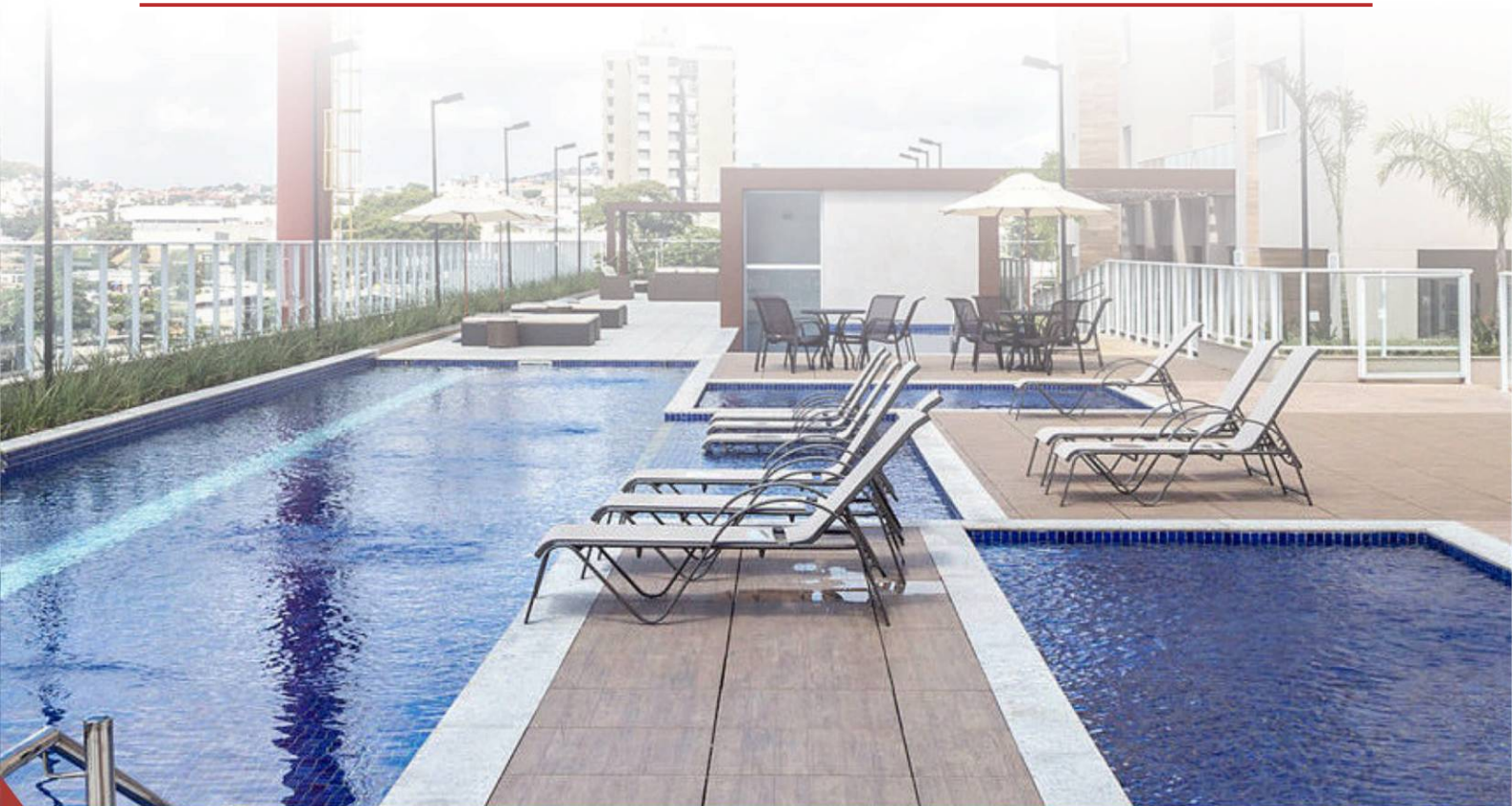
Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que: (i) o



Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo contêm, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas, suficientes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, os Normativos ANBIMA e a Resolução CVM 60.

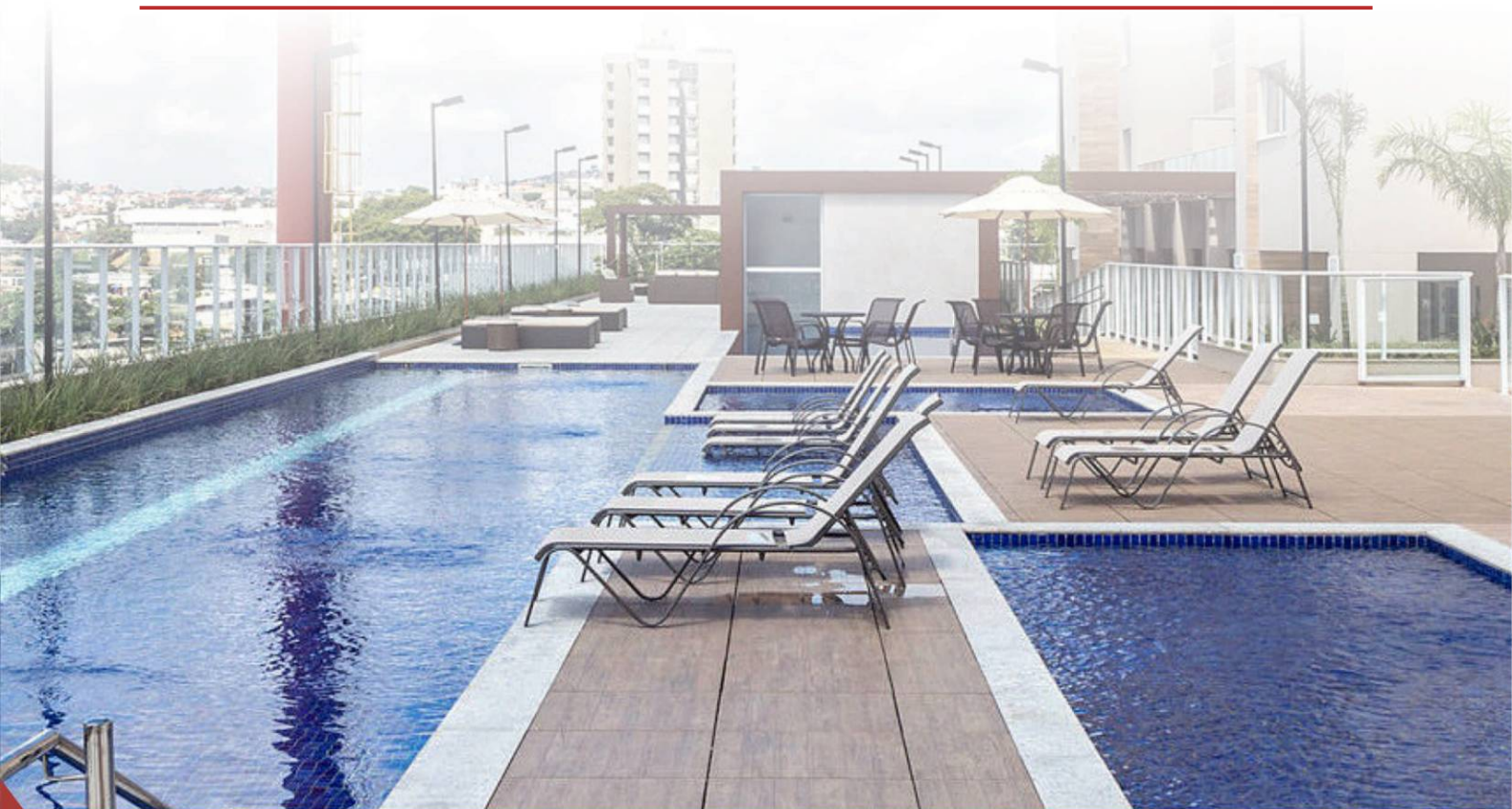
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





Não aplicável à Oferta.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA





18.1. Governança Corporativa

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

18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.3. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo IX do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

18.4. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo IX do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

18.5. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

A relação exaustiva dos Empreendimentos Imobiliários cujos recursos da Emissão serão destinados e o cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos”, deste Prospecto.

18.6. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição

Não aplicável à Oferta.

18.7. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável à Oferta.

18.8. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora, vide item “1. Atividades do emissor” do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

18.9. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Para maiores informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora, vide item “4.1. Descrição dos fatores de risco”, subitem “m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores” do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

18.10. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.



INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS DA DEVEDORA ESTÃO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA ESTÁ DISPONÍVEL PARA ACESSO NO WEBSITE DA DEVEDORA E DA CVM.

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. Para mais informações acerca da Devedora, incluindo, mas não se limitando a informações relativas ao histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, fatores de risco e outras informações relativas à Devedora, podem ser encontradas no website indicado na seção “Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência – Formulário de Referência da Devedora”, na página 107 deste Prospecto. Leia o Formulário de Referência da Devedora antes de aceitar a Oferta.

Para mais informações acerca da Devedora, veja a seção “12. Informações Sobre a Devedora”, na página 83 deste Prospecto, e o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações acerca dos Fatores de Risco relacionados à Devedora incluindo, mas não se limitando aos fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora veja a seção “4. Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Devedora”, na página 37 deste Prospecto.

Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

ADICIONALMENTE, AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE DILIGÊNCIA LEGAL DE QUALQUER TIPO PELOS COORDENADORES PARA FINS DESTA OFERTA, DE FORMA QUE, CASO O INVESTIDOR TENHA SE PAUTADO EM TAIS INFORMAÇÕES PARA INVESTIR NOS CRI E, POR QUALQUER MOTIVO, TAIS INFORMAÇÕES NÃO TENHAM A PRECISÃO NECESSÁRIA, O INVESTIDOR PODERÁ SER AFETADO NEGATIVAMENTE, CONFORME CONSTANTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO DA OFERTA” DESTES PROSPECTO, NO 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”.



Histórico

Linha do Tempo



Fonte: Companhia. | Notas: (1) MCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida (atual nome do programa de incentivo à habitação social do Governo Federal); (2) VGV: Valor Geral de Vendas (valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento ao preço praticado); (3) Considera apenas o montante referente à oferta primária de ações; (4) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamentos de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de swap de juros; (5) MAC: empreendimentos dos segmentos médio-padrão, médio-alto-padrão e comercial, desenvolvidos em um modelo de construção e incorporação anterior ao atual; (6) Vendas líquidas: VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos; (7) Considera o ajuste pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos). (8) As Demonstrações Financeiras Anuais de 2025 serão publicadas em 09 de março de 2026. Outros Destaques do Grupo Direcional:

- ✓ Mais de 180 mil unidades entregues em todo o país desde 2009.
- ✓ Mais de 550 projetos lançados desde 2009.
- ✓ Perfil conservador de alavancagem financeira.
- ✓ *Rating* brAAA pela agência de classificação de risco Standard and Poor's Global Ratings (S&P), com perspectiva estável: entre as únicas empresas com o *triple A* no setor imobiliário brasileiro, de acordo com o relatório da S&P.
- ✓ Operação focada em regiões estratégicas, com atuação em 9 grandes regiões metropolitanas e liderança de mercado em 4 destas regiões.
- ✓ Acionistas controladores ativamente engajados e com sólido histórico no setor.
- ✓ Cultura corporativa que enfatiza o crescimento consistente, sustentável e de longo prazo: *skin in the game*.

Principais eventos societários

Abaixo estão descritos os principais eventos societários relativos à Devedora nos últimos exercícios sociais:

- Em 03 de setembro de 2018, foi alienada ao MAC Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"), a participação acionária detida pela Devedora, correspondente de 99,9% (noventa e nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total do capital social das sociedades Lago da Pedra Participações S/A (CNPJ 29.736.734/0001-15) e Vila Alba



Participações S/A (CNPJ 30.834.716/0001-55), bem como da totalidade da sua participação indireta nas sociedades de propósito específico indicadas no fato relevante divulgado em 18 de julho de 2018, por meio da assinatura do “Contrato de Compra e Venda de Ações”. Pela venda das referidas ações, o FII pagou, à Devedora, à vista, a parcela do preço correspondente a R\$ 155.608.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões seiscientos e oito mil reais). Além desta parcela, serão devidas à Devedora, parcelas complementares de ajuste de preço, que dependerão do cumprimento de determinados e termos e condições previstos no respectivo contrato de compra e venda.

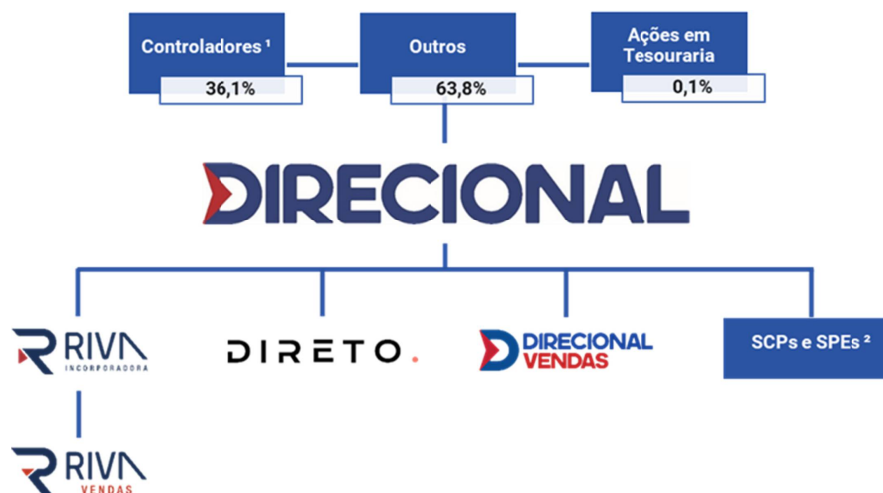
- Em 04 de março de 2020, a Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A. (antiga denominação social da Riva Incorporadora S.A.), sociedade da qual a Devedora é acionista e controladora, apresentou à CVM pedido de registro como emissora de valores mobiliários, categoria “A”.
- Em 16 de março de 2021, a agência de classificação de risco da S&P elevou o rating da Devedora na Escala Nacional Brasil para brAAA, com perspectiva estável. De acordo com a agência, o movimento foi um reconhecimento da sólida atuação da Devedora, que se deveu, sobretudo, às fortes vendas reportadas, à robusta geração de caixa, aos níveis de margem bruta superiores às dos concorrentes, e à perspectiva de crescimento da Riva no segmento de média-baixa renda, entre outros.
- Em 09 de dezembro de 2021, a Devedora informou que ocorreu a assinatura de um acordo de investimentos com a XP Inc., através de um de seus veículos de investimentos, para a alienação de 49,9% (quarenta e nove vírgula nove por cento) da participação de sua subsidiária Direto Soluções Financeiras e Tecnológicas Ltda. (“Direto”) para a XP. Na ocasião, foi trazido ao mercado que a atuação da Direto se daria no mercado de crédito imobiliário em diversas modalidades, as quais, inicialmente, compreendem: (a) empréstimos, inclusive em parceria com outras instituições financeiras, para fins de aquisição de imóveis novos e usados, destinados a pessoas físicas em geral; (b) empréstimos com garantia de imóveis (*home equity*); e (c) aquisição de carteiras de recebíveis decorrentes das vendas de imóveis a prazo celebradas entre, de um lado, incorporadoras ou construtoras, e, do outro lado, os adquirentes de imóveis por elas comercializados.
- Em 22 de março de 2023, visando à sua adequação ao propósito e às perspectivas para os exercícios seguintes, a Riva Incorporadora S.A. informou acerca do deferimento, pela CVM, do pedido de cancelamento de registro de companhia aberta na categoria “A”.
- Em 20 de abril de 2023, a S&P reafirmou o *rating* da Devedora na Escala Nacional Brasil em brAAA, mantendo também a perspectiva estável. Segundo a agência, a classificação chancelou, mais uma vez, a sólida atuação da Devedora no setor da construção civil, destacando os fortes resultados dos últimos anos, com boa rentabilidade e margem bruta superior à média de mercado. Além disso, ressaltou também a sólida geração de caixa, o gerenciamento eficiente de capital de giro e o favorável ciclo de projetos, que possibilitam à Devedora manter um perfil de dívida alongado e uma posição de liquidez confortável.
- Em 05 de julho de 2023, houve o encerramento da oferta pública de distribuição primária de 23.500.000 ações ordinárias de emissão da Devedora (“*Follow-on*”), perfazendo o montante total de R\$ 428.875.000,00. A quantidade inicial de ações ofertadas, correspondente a 20.000.000 ações, foi acrescida em 17,5% das ações inicialmente ofertadas, isto é, em 3.500.000 novas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações inicialmente ofertadas, totalizando 23.500.000 ações, as quais foram destinadas a atender excesso de demanda observado no *Follow-on*.
- Em 13 de maio de 2024, a S&P, novamente, reafirmou o *rating* da Devedora na Escala Nacional Brasil como brAAA, mantendo também a perspectiva estável. A agência destacou as fortes métricas financeiras e resultado operacional nos últimos anos, com margens acima da média do setor e liquidez confortável, dado seu perfil de dívida com vencimentos bem distribuídos.
- Em 09 de dezembro de 2024, a Devedora celebrou um memorando de entendimentos para alienação de participação societária minoritária na Riva Incorporadora S.A. O instrumento prevê a possibilidade de aquisição pela contraparte de, no mínimo 7,55% e, no máximo, 15,00% do capital social da subsidiária da Devedora.



- Em 20 de março de 2025, a Filadélphia Participações S.A. (“**Filadélphia**”), *holding* que detinha, na referida data, 25,6% das ações ordinárias de emissão da Devedora, comunicou à Devedora a respeito da cisão total da Filadélphia, sendo seu patrimônio vertido para duas empresas – a PHPH Holding Ltda. (“**PHPH**”) e a Share Holding Ltda. (“**Share**”) –, na proporção de 50% para cada uma delas. A cisão teve como fim único uma reorganização dos ativos dos acionistas controladores da Devedora, sem qualquer alteração ou ajuste no alinhamento entre os sócios ou na estrutura administrativa da Devedora. Na ocasião, houve a celebração de um acordo de voto entre os referidos acionistas, contendo disposições de voto em conjunto pelas partes.
- Em 05 de abril de 2025, as ações da Devedora passaram a fazer parte do Índice Bovespa (“**Ibovespa**”), o principal índice de ações da bolsa brasileira. A carteira teórica do Ibovespa é reavaliada a cada quatro meses e, de acordo com a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, reúne as companhias mais importantes do mercado de capitais do país.
- Em 13 de maio de 2025, em Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Riva aprovaram um aumento de capital da Companhia e a consequente emissão de novas ações, representando 7,55% do capital social da Riva, com a subscrição total e a integralização parcial por veículo de investimentos da Riza Gestora de Recursos Ltda. (“**Riza**”). Posteriormente, em 02 de junho de 2025, uma nova Assembleia Geral Extraordinária da Riva aprovou outro aumento de capital, com emissão de novas ações, totalmente subscritas e integralizadas pelo mesmo veículo de investimentos da Riza, que passou a deter 9,98% da Riva.
- Em 08 de agosto de 2025, em Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, foi aprovado o desdobramento da totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia, na proporção de 1 (uma) ação para 3 (três) ações, sem modificação do valor do capital social, bem como a consequente atualização do Artigo 5º do Estatuto Social para refletir o novo número de ações, passando o capital social a ser dividido em 520.500.000 ações ordinárias. As ações da Companhia passaram a ser negociadas ex-desdobramento a partir de 11 de agosto de 2025, sendo as ações resultantes do desdobramento creditadas aos acionistas em 13 de agosto de 2025.
- Em 22 de outubro de 2025, a Devedora informou a conclusão da alienação de participação na Riva Incorporadora S.A. (“**Riva**”) para o Riza Viseu Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“**FII**”), veículo de investimentos da Riza Gestora de Recursos Ltda. (“**Riza**”), por meio do exercício integral de bônus de subscrição de ações. O montante total aportado pelo FII desde 13 de maio de 2025 até a referida data somou R\$ 416.141.553,00, passando o FII a deter 15% do capital social da Riva.

Organograma Societário

O organograma abaixo apresenta a estrutura societária do grupo econômico da Devedora na data deste Prospecto:



Fonte: Devedora. Data Base 31/12/2025.

**Nota:**

- (1) Controladores: PHPH Holding Ltda (holding detida por Ricardo Valadares Gontijo); SHARE Holding Ltda (holding detida por Ricardo Valadares Gontijo e família); Aliança FIA IE (Fundo de Investimento em Ações, no qual, até a data deste documento, Ricardo Valadares Gontijo e Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo figuram como únicos cotistas); Participação direta na Devedora detida pelos acionistas controladores Ricardo Valadares Gontijo, Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo, Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo e Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo.
- (2) SCPs: Sociedades em Conta de Participação; SPEs: Sociedades de Propósito Específico.

Objeto Social

A Devedora tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

Capital Social

Na data deste Prospecto o capital social da Devedora, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 1.181.857.399,00 (um bilhão, cento e oitenta e um milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, trezentos e noventa e nove reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 520.500.000 (quinhentas e vinte milhões e quinhentas mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Cada uma das ações ordinárias em que se divide o capital social dá direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias da Devedora.

Administração

A Devedora é atualmente administrada por seu Conselho de Administração e por sua Diretoria.

O Conselho de Administração é formado por no mínimo, 05 (cinco) e, no máximo, 09 (nove) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, pelo menos 20% (vinte por cento) devem ser conselheiros independentes, em linha com a definição expressa pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Ao Conselho de Administração cabe, entre outras atribuições, a fixação da orientação geral dos negócios da Devedora, aprovar e alterar os planos estratégicos, os orçamentos anuais e os planos de investimento da Devedora, bem como acompanhar sua execução, e a aferição dos resultados alcançados. Entre outras atribuições, o Conselho de Administração é competente para eleger e destituir os membros da Diretoria e fiscalizar a gestão dos mesmos.

Os atuais membros do Conselho de Administração foram eleitos na Assembleia Geral Ordinária (“AGO”) realizada em 30 de abril de 2024, com mandato unificado de 2 (dois) anos, até a data da AGO de 2026, que deliberar sobre as contas do exercício social de 2025.

Já a diretoria executiva da Devedora é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 8 (oito) diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

No exercício de suas funções, os Diretores da Devedora poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas a alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e



encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social da Devedora.

É importante evidenciar também a destacada percepção do mercado em relação à administração da Devedora. Em 2022, entre diversos outros alcances, o CEO da Devedora foi eleito o melhor CEO do setor pelo público *sell-side* – que inclui bancos de investimento, analistas, agentes e corretores – no ranking *Institutional Investor*, uma das mais renomadas pesquisas do ramo, além de ter sido eleito também o segundo melhor CEO na categoria Geral, isto é, considerando todos os setores. Além disso, por três anos consecutivos – 2023, 2024 e 2025 –, foi eleito Executivo de Valor (na categoria Indústria da Construção) pelo jornal Valor Econômico.

Principais Concorrentes

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente pulverizado, com mais de 170 mil empresas de construção civil, segundo relatório mais atual da Pesquisa Anual da Indústria da Construção - PAIC/IBGE. Os principais fatores competitivos neste setor incluem disponibilidade, localização e preço de terrenos, para viabilização dos projetos, e consequente preço, condições de pagamento e modalidade de financiamento para venda das unidades, sem considerar a qualidade do produto e reputação da empresa. A Devedora possui dois tipos de competidores: (i) as empresas de capital aberto, em especial: MRV, Tenda, Cury, Plano&Plano, Cyrela e EZTec; e (ii) as empresas de capital fechado, com atuação geralmente mais restrita e local, com acesso limitado a financiamentos quando comparadas às empresas do primeiro grupo. A Devedora entende que o acesso a financiamento e linha de crédito é um fator fundamental para a sustentabilidade do crescimento das empresas no setor.

Atualmente, a Devedora está presente em 8 estados e no Distrito Federal, sendo que a Devedora possui operação nos estados do Amazonas, Bahia, Ceará, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro e São Paulo.

Mercado de Atuação

A Devedora atua, há mais de 44 anos, com foco no segmento de baixa renda no setor imobiliário brasileiro, especialmente no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do Governo Federal. Além disso, opera também no segmento de média renda, por meio de sua subsidiária Riva Incorporadora S.A. (Riva), cujos produtos concentram-se tanto dentro do programa habitacional, quanto fora dele, sobretudo após a recém criada Faixa 4 do MCMV.

O programa MCMV foi lançado em 2009 como uma tentativa de solução para o problema do déficit habitacional no Brasil. Contando atualmente com financiamento, principalmente, via FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), o programa é um importante incentivo à economia, visando a atender prioritariamente uma população de baixa renda, tanto em áreas urbanas, quanto rurais.

O Governo Federal e o FGTS dividem os recursos por área/estado do território, os quais estão sujeitos a revisões periódicas para averiguação das condições. As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal (CEF), responsável por realizar as análises prévias e autorizar qualquer lançamento e comercialização dos produtos. Após conclusão e aprovação da análise, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A CEF financia a pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora.

Em 2020, o programa MCMV foi transformado em programa Casa Verde e Amarela pelo Governo Federal. Entretanto, em fevereiro de 2023, o programa voltou a se chamar Minha Casa, Minha Vida, por meio de Medida Provisória (MP 1162/23), possuindo o objetivo de contratar 2 milhões de moradias até 2026. A medida previu também o aumento no preço teto do programa para R\$ 350 mil em todo o território nacional, além da ampliação do prazo máximo de financiamento, chegando a 420 meses (35 anos), e do aumento do subsídio para as famílias elegíveis para até R\$ 55 mil, entre outras melhorias.

Já no decorrer de 2025, outras importantes mudanças incrementaram ainda mais o escopo do MCMV. O Conselho Curador do FGTS aprovou um novo conjunto de medidas de modo a permitir a inclusão de milhares de famílias no que se refere ao financiamento habitacional em condições mais acessíveis. Entre elas, destacam-se (i) a ampliação das faixas de renda previamente existentes para R\$ 2.850 (Faixa 1), R\$ 4.700 (Faixa 2) e R\$ 8.600 (Faixa 3); (ii) a criação da



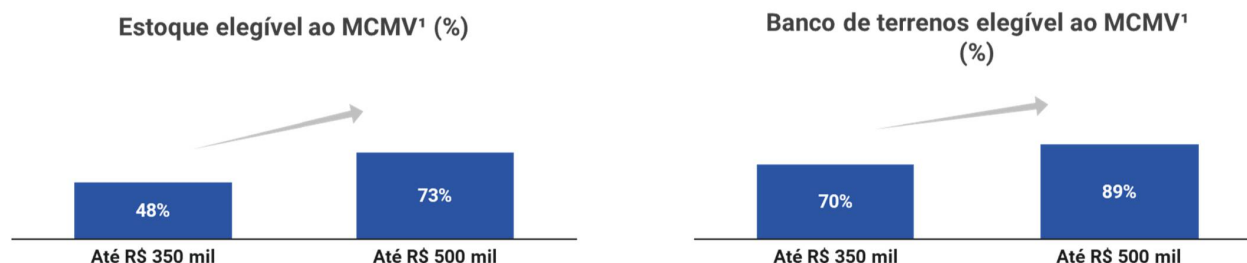
Faixa 4 do programa, que passou a possibilitar a elegibilidade de famílias com renda de até R\$ 12.000, além de permitir financiamento de imóveis de até R\$ 500 mil, com taxa de juros de 10,5% a.a., utilizando a Tabela Price; e (iii) o aumento no subsídio para beneficiários do MCMV na região Norte, o qual passou a chegar a até R\$ 65 mil. Em 2026, o orçamento inicial do FGTS a ser destinado para a pasta da Habitação está previsto em cerca de R\$ 145 bilhões, o maior montante da história.

Faixas	Faixas de Renda (Antes)	Faixas de Renda (Atual)	Taxa de Juros (a.a.)
Faixa 1	Até R\$ 2.640	Até R\$ 2.850	4,00% - 4,50%
Faixa 2	Até R\$ 4.400	Até R\$ 4.700	4,75% - 6,50%
Faixa 3	Até R\$ 8.000	Até R\$ 8.600	7,66% - 8,16%
Faixa 4	-	Até R\$ 12.000	~10,50%

Fonte: Devedora e ABRAIN. Elaboração: Devedora.

Com as perspectivas sendo transformacionais para o setor, dada a ampliação do mercado endereçável e da capacidade de compra, a Devedora mantém-se bem-posicionada para capturar o crescimento e colher os potenciais benefícios da expansão do MCMV. Em 31 de dezembro de 2025, cerca de 73% das unidades em estoque e 89% das unidades potenciais em banco de terrenos atendiam aos requerimentos do MCMV.

Cabe dizer que parte expressiva dos produtos da Riva passaram também a atender aos requisitos do MCMV, com aumento do preço-teto, abrindo-se uma nova avenida de crescimento (cerca de 59% do estoque e 74% do banco de terrenos da subsidiária de média renda da Riva estão enquadrados no programa, considerando o período findo em 31 de dezembro de 2025).



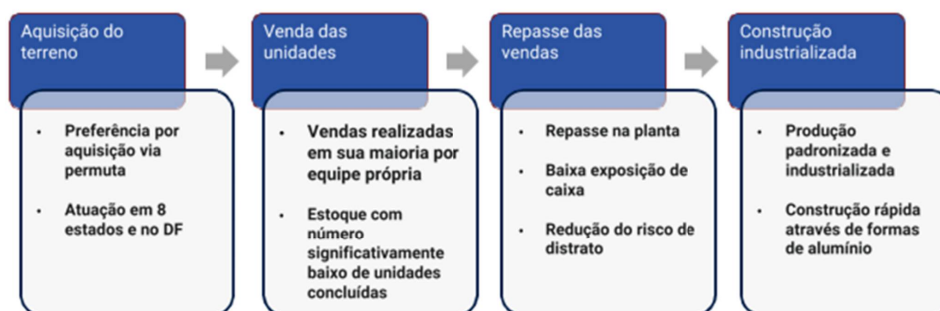
Fonte: Devedora. Nota: (1) Considera o estoque e o banco de terrenos em 31 de dezembro de 2025.

Modelo de Negócios

Conforme abordado acima, a Devedora atua com foco no segmento de baixa renda no Brasil, tendo uma atuação de excelência no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), além de operar também no segmento médio econômico.



O modelo de negócios é determinado pelos seguintes pilares estratégicos:

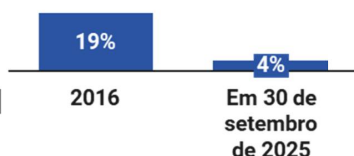


- *Aquisição de terrenos via permuta:* aquisição de terrenos principalmente com pagamentos via permuta (86% do custo pago via permuta). Essa estratégia de compra é muito eficiente na redução do impacto no fluxo de caixa da Devedora, trazendo menor exposição do caixa antes do lançamento. O proprietário do terreno recebe de acordo com o fluxo de caixa do projeto, sendo um “parceiro na receita”.
- *Vendas realizadas por equipe própria:* cerca de 60% das vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram realizadas por meio de equipe comercial própria. A expertise nos produtos da Devedora pelos vendedores resulta em um reduzido estoque concluído de empreendimentos, sendo menos de 3% do estoque relativo a produtos concluídos. A equipe de vendas é exclusiva e segmentada por produto, sendo feitas parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas.
- *Repasse das vendas no Modelo Associativo:* adoção de repasses nas plantas, via modelo associativo, com menor impacto no caixa e eliminação do risco de distrato, além de ciclo de caixa mais curto e mais eficiente. Nesse caso, o financiamento dos clientes ocorre durante o processo de venda dos projetos.
- *Construção industrializada:* a Devedora possui sólida experiência na construção industrializada, acelerando o processo construtivo através da utilização de formas de alumínio. O processo torna-se padronizado, com qualidade aprimorada, controle de custos e entregas dentro do prazo. Como exemplo, destaca-se a construção de edifícios com 40 apartamentos em 45 dias.

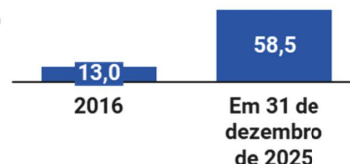
A Devedora acredita estar preparada para crescer ainda mais nos segmentos de atuação, apoiada sobretudo por um modelo de negócios único, com alocação de capital eficiente, foco na alta rotatividade dos ativos e uma baixa exposição de caixa. Desse modo, é capaz de gerar crescimento robusto com incremento da rentabilidade sem aumento do perfil de risco, permitindo também uma devida remuneração de capital aos investidores.



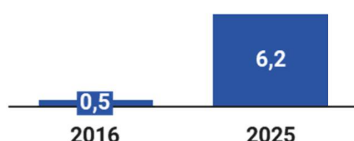
Índice de Alavancagem
[Dívida Líquida¹/
Patrimônio Líquido]



Evolução do Banco de Terrenos
[R\$ bilhões]



Vendas Líquidas²
[R\$ bilhões]



Retorno sobre o Patrimônio Líquido⁴
(%)



Fonte: Devedora. **Nota:** (1) *Dívida Líquida (Caixa Líquido)*: corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (circulante) somado ou deduzido do saldo líquido de derivativos a receber e derivativos a pagar; (2) *Vendas líquidas*: VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos; (3) *3T25 LTM* refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 somada à informação do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 subtraída da informação do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; (4) O cálculo do ROE (ou Retorno sobre o Patrimônio Líquido) considera o lucro líquido no período do 3T25 LTM (conforme definido anteriormente) dividido pelo Patrimônio Líquido médio do período (calculado considerando a média aritmética do patrimônio líquido dos últimos doze meses findos em 30 de setembro de 2025) – excluída a parcela de participação dos não controladores no Patrimônio Líquido.

A Devedora possui um portfólio geograficamente diversificado, plenamente capaz de atender aos segmentos de baixa e média renda. O portfólio é dividido em 4 linhas de produtos complementares: (i) linha Viva Vida, destinado a clientes com renda familiar entre R\$ 2.000 e R\$ 2.850, financiados, principalmente, com recursos do FGTS; (ii) linha Conquista, cujos clientes possuem renda familiar entre R\$ 2.000 e R\$ 4.700, também financiados com recursos do FGTS; (iii) linha Reserva, direcionado a clientes com renda familiar entre R\$ 4.700 e R\$ 8.600, financiados com recursos do FGTS; e (iv) linha Estilo, para clientes com renda entre R\$ 6.000 e R\$ 15.000, cujos financiamentos podem ocorrer tanto com recursos do FGTS, quanto com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) ou via funding de mercado.

De modo geral, o modelo de negócios da Devedora mostra-se destacado também pelos seguintes quesitos:

- Forte posicionamento no segmento de baixa renda, colhendo os benefícios da expansão do MCMV.
- Modelo de negócios orientado por baixa exposição de caixa e alocação eficiente de capital, combinado com rápido crescimento e baixa alavancagem.
- Foco do portfólio em famílias de baixa e média renda gera eficiência na construção e mostra-se adequado para atender às necessidades desses consumidores.
- Longo histórico com alto crescimento e lucratividade ao longo do ciclo, e níveis conservadores de alavancagem.
- Altos padrões de governança e operação de excelência no setor: forte alinhamento entre os acionistas e a administração, apoiado pelos mais altos padrões de governança (empresa listada no segmento do Novo Mercado, da B3).



Destaques Operacionais

É válido ressaltar a reconhecida expertise operacional, que suporta um modelo de negócios com rentabilidade resiliente. Nesse sentido, a Devedora entende que as características principais que contribuem para essa condição são:

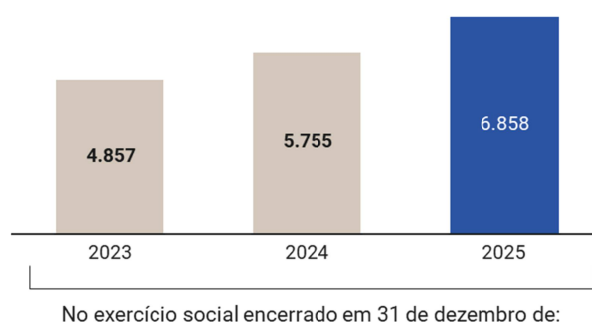
- Modelo de construção eficiente, com adoção antecipada do método de construção industrial.
- Gestão de projetos confiável desde a aquisição do terreno, com orçamento detalhado e rigoroso controle de custos.
- Possibilidade de expandir a produção por meio da capacidade de engenharia atual.
- Sólida política de precificação de produtos.

Lançamentos (VGV)

Abaixo, é apresentado o Valor Geral de Venda (VGV) de unidades lançadas pelo Grupo Direcional no decorrer dos últimos anos. O VGV lançado no período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 6,9 bilhões, o maior patamar já registrado pelo Grupo.

Os gráficos a seguir evidenciam a evolução das principais métricas do negócio ao longo dos últimos anos, corroborando o crescimento operacional e financeiro, que se traduzem em relevante retorno e em uma estrutura de capital conservadora e equilibrada.

Evolução Lançamentos (VGV 100% - R\$ milhões)



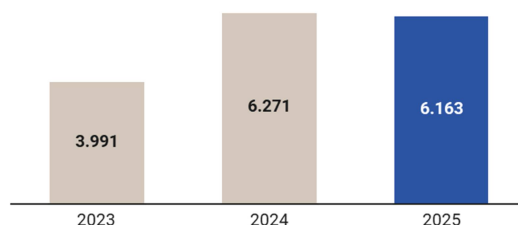
Fonte: Divulgação de resultados da Devedora.

Vendas Líquidas (VGV)

No período de 12 meses findo em 31 de dezembro de 2025, as Vendas Líquidas atingiram R\$ 6,2 bilhões. Ressalta-se o consistente desempenho das vendas líquidas ao longo dos últimos anos, com o registro de sucessivos recordes nessa métrica e a clara evolução de patamar, além da aceleração do indicador de Vendas Sobre Oferta (VSO).



Vendas Líquidas (VGV 100% - R\$ milhões)



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

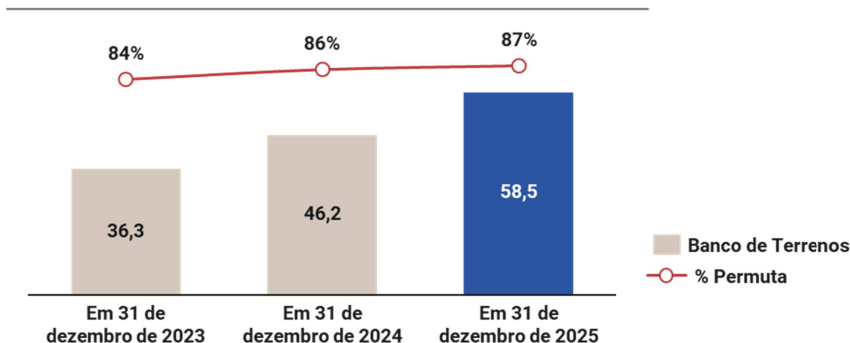
Fonte: Devedora

Banco de Terrenos¹ (VGV)

Em 31 de dezembro de 2025, o banco de terrenos tinha potencial de desenvolvimento de aproximadamente 241 mil unidades e VGV de R\$ 58,5 bilhões, volume que favorece a execução do planejamento de médio e longo prazo da Devedora. Contando com terrenos prontos para desenvolvimento e posicionados nos mercados corretos, parte relevante do banco de terrenos foi adquirida em períodos de condição favorável.

O custo médio de aquisição do banco de terrenos, ao final de 2025, foi equivalente a 11% do VGV potencial, sendo que 87% do pagamento se dará via permuta, o que reduz o impacto no caixa antes do início do desenvolvimento dos empreendimentos.

Banco de Terrenos (VGV 100% - R\$ bilhões)



Fonte: Divulgação de resultados da Devedora.

Destaques Financeiros

A Devedora apresentou, em 12 de novembro de 2025, as Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período de três meses findo em 30 de setembro de 2025. Foram fatores de destaque:

- Receita líquida de R\$ 1,2 bilhão no período de três meses findo em 30 de setembro de 2025 (um crescimento de

¹ Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de geração de VGV futuro dos mesmos.



27% em relação ao mesmo período de 2024).

- Margem bruta ajustada² de 42,1% no período de três meses findo em 30 de setembro de 2025.
- EBITDA Ajustado³ de R\$ 327 milhões no período de três meses findo em 30 de setembro de 2025 (um crescimento de 48% em relação ao mesmo período de 2024).
- Lucro líquido⁴ de R\$ 230 milhões no período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2025 (um crescimento de 43% em relação ao mesmo período de 2024).
- Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE)⁵ de 34%, considerando o período de doze meses encerrado em 30 de setembro de 2025 (3T25 LTM), um incremento de 5,8p.p. em relação ao mesmo período em 2024.

Os gráficos abaixo evidenciam a evolução da receita líquida e margem bruta ajustada⁶, da receita a apropriar por vendas de imóveis, do lucro líquido ajustado e da margem líquida ajustada da Devedora. Os números corroboram o crescimento robusto e consistente combinado com lucratividade e retorno crescentes. Destaca-se, sobretudo, a resiliência da margem bruta – que manteve seu patamar sólido mesmo em períodos de alta pressão inflacionária – uma vez que o modelo de construção eficiente oferece suporte à rentabilidade sustentável durante todo o ciclo.

² Refere-se ao lucro bruto do período de três meses findo em 30 de setembro de 2025, ajustado pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos), dividido pela receita líquida no mesmo período.

³ O EBITDA Ajustado da Devedora no período de três meses findo em 30 de setembro de 2025 corresponde ao resultado líquido do período ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social, pelos custos e despesas com depreciação e amortização e pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos). O EBITDA Ajustado não é uma medida contábil definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representa o fluxo de caixa para o período apresentado e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”.

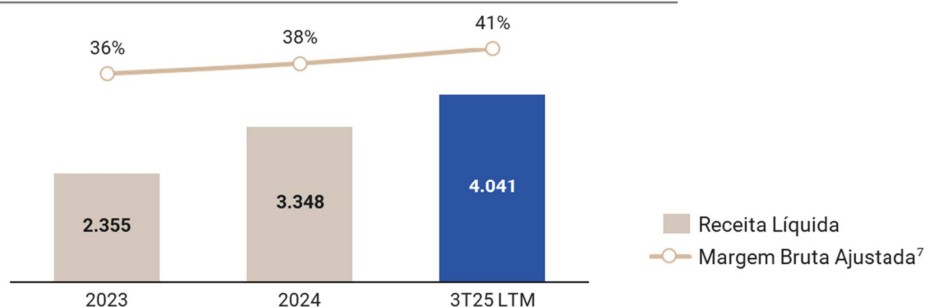
⁴ Refere-se ao resultado líquido do período de três meses findo em 30 de setembro de 2025 atribuível aos acionistas da Devedora.

⁵ Corresponde ao lucro líquido do período de doze meses findos em 30 de setembro de 2025 (atribuível aos acionistas da Devedora) dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período/exercício e o patrimônio líquido no início do período/exercício.

⁶ Corresponde ao lucro bruto do período somado aos juros capitalizados (encargos financeiros capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis) dividido pela receita líquida. A Margem Bruta Ajustada não é medida de lucratividade reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não é medida alternativa aos resultados para os períodos/exercícios. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”.

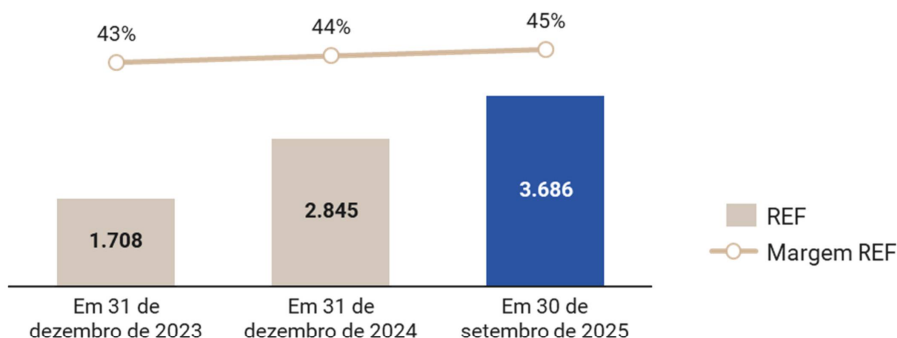


Receita Líquida e Margem Bruta Ajustada⁷ (R\$ milhões e %)



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

Receita a Apropriar por Vendas de Imóveis (REF) e Margem REF (R\$ milhões e %)



Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 (3T25).

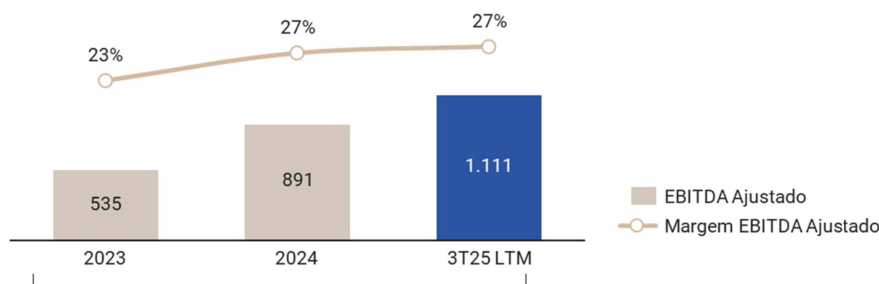
Os gráficos abaixo demonstram a evolução do EBITDA Ajustado⁷ da Devedora, além da Margem EBITDA Ajustada, do Resultado Líquido atribuível aos acionistas da Devedora da Margem Líquida e do ROE⁸:

⁷ EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda. A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida. O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representam fluxo de caixa para o período apresentado e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido e a margem líquida, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”.

⁸ Corresponde ao lucro líquido (atribuível aos acionistas de Devedora) do período/exercício dividido pelo patrimônio líquido médio – excluída a parcela de participação dos não controladores no patrimônio líquido –, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período/exercício e o patrimônio líquido no início do período/exercício.

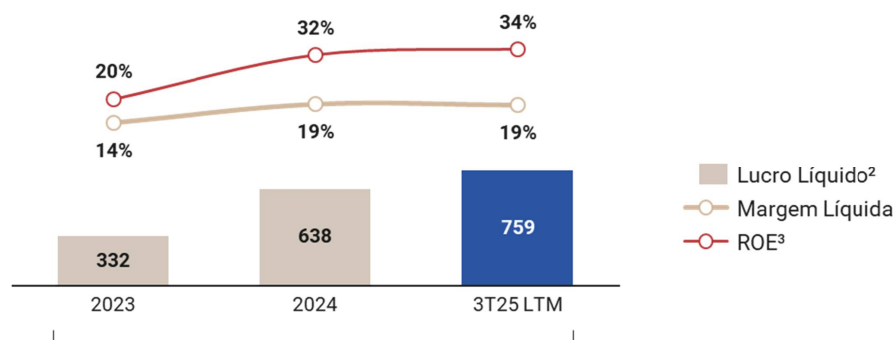


EBITDA Ajustado¹ e Margem EBITDA Ajustado¹



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

Lucro Líquido², Margem Líquida e ROE³ (R\$ milhões e %)



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e para o período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2025 (3T25). **Notas:** (1) EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda. A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida. O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representam fluxo de caixa para o período apresentado e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido e a margem líquida, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias. Para maiores informações acerca das medições não contábeis, de suas reconciliações e dos motivos pelos quais a Devedora entende serem medidas apropriadas, vide seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”. (2) O lucro líquido refere-se ao resultado líquido atribuível aos acionistas da Devedora. A margem líquida consiste no lucro líquido (atribuível aos acionistas da Devedora) dividido pela receita líquida. (3) Corresponde ao lucro líquido do período de doze meses findo em 30 de setembro de 2025 (atribuível aos acionistas da Devedora) dividido pelo patrimônio líquido médio, isto é, a média entre o patrimônio líquido no final do período e o patrimônio líquido no início do período.

Estrutura de Capital

Em 30 de setembro de 2025, o saldo dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) era de R\$ 2,6 bilhões, enquanto o saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras totalizava R\$ 2,4 bilhões.

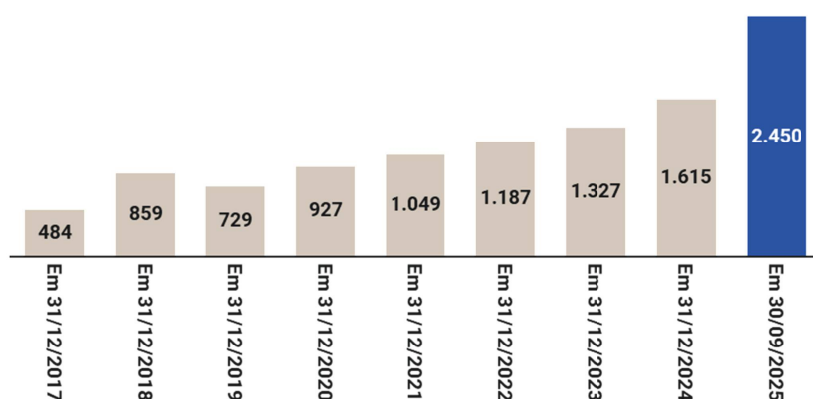
Dessa maneira, considerando o saldo líquido de R\$ 26,0 milhões de derivativos a receber, a Dívida Líquida da Devedora era de R\$ 104,1 milhões em 30 de setembro de 2025. Com isso, o índice de alavancagem, medido pela Dívida Líquida (Caixa Líquido) em relação ao patrimônio líquido consolidado, calculado conforme estipulado na seção “Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora”, foi de 3,8% em 30 de setembro de 2025. Cabe ressaltar, ainda, que, na referida data, 90,8% do saldo dos empréstimos e financiamentos estava no passivo não circulante, com prazo



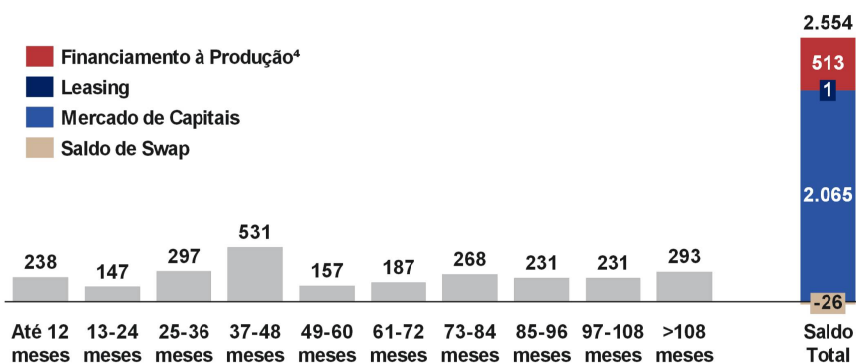
médio ponderado de vencimento de 67 meses. Esse perfil de estrutura de capital mantém a Devedora em posição confortável para suportar seu crescimento nos próximos anos e aproveitar as oportunidades que aparecerem adiante.

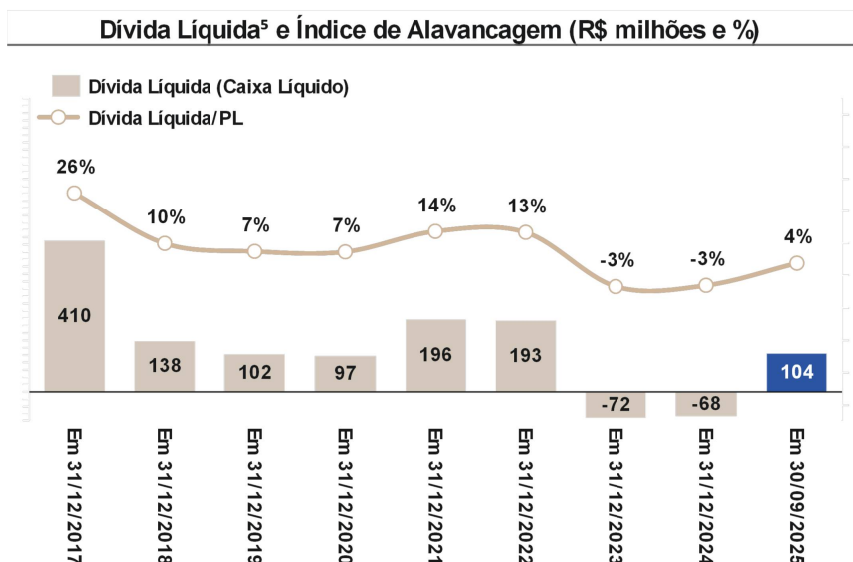
Abaixo estão evidenciados a evolução do saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras da Devedora, bem como o cronograma de amortização da dívida e a evolução do índice de alavancagem da Devedora, dado pela Dívida Líquida (Caixa Líquido) sobre o patrimônio líquido, constituindo uma estrutura de capital responsável, conservadora e bem equilibrada.

Evolução do Caixa (R\$ milhões)



Cronograma de Amortização da Dívida em 30/09/2025 (R\$ milhões)





Fonte: Divulgação de Resultados da Devedora para o exercício/ período indicado. **Notas:** (4) Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”); (5) Dívida Líquida (Caixa Líquido): saldo total das linhas de “Empréstimos, Financiamentos e Debêntures” (circulante e não circulante), deduzido pelo saldo de “Caixa e Equivalentes de Caixa” e “Aplicações Financeiras” (circulante), deduzido pelo saldo de derivativos a receber e somado ao saldo de derivativos a pagar.

Informações financeiras selecionadas da Devedora

Medidas não contábeis

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é calculado como o Lucro Bruto somado aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada consiste no Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucratividade reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não são medidas alternativas aos resultados para os períodos/exercícios apresentados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Devedora.

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(A) Lucro Bruto	464	333	1.223	876	1.218	805
(B) (+) Juros Capitalizados	23	18	79	44	65	51
(C) Lucro Bruto Ajustado (A+B)	487	351	1.302	920	1.284	856
(D) Receita Líquida	1.158	911	3.117	2.424	3.348	2.355
(E) Margem Bruta Ajustada (%) (C/D)	42%	39%	42%	38%	38%	36%



EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (do inglês *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), sigla para denominar o LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 e em conformidade com o Ofício Circular Anual CVM/SEP 2025, de 27 de fevereiro de 2025, e consiste no resultado líquido do período/exercício acrescido pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido acima, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda.

A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	Período de três meses findo em 30 de setembro de		Período de nove meses findo em 30 de setembro de		Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
(A) Resultado líquido do período/exercício ¹	283	185	695	524	728	387
(B) (+) Resultado Financeiro	(27)	(17)	(62)	(44)	(37)	(14)
(C) (+) Imposto de Renda e Contribuição Social	27	20	71	47	65	50
(D) (+) Depreciação e Amortização	20	16	58	51	70	61
(E) EBITDA (A+B+C+D)	303	203	763	578	825	483
(F) (+) Juros Capitalizados ²	23	18	79	44	65	51
(G) EBITDA Ajustado (E+F)	327	221	841	621	891	535
(H) Receita Líquida	1.158	911	3.117	2.424	3.348	2.355
(I) Margem EBITDA (%) (E/H)	26%	22%	24%	24%	25%	21%
(J) Margem EBITDA Ajustado (%) (G/H)	28%	24%	27%	26%	27%	23%

Notas:

⁽¹⁾ O resultado líquido do período/exercício contempla o resultado contábil atribuível à Devedora e aos participantes não controladores em SPEs e SCPs, conforme demonstrações financeiras e/ou informações contábeis intermediárias da Companhia;

⁽²⁾ Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos) quando da venda dos imóveis.



Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Índice de Alavancagem

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras somado ou deduzido do saldo líquido de derivativos a receber e derivativos a pagar.

O Índice de Alavancagem corresponde à divisão da Dívida Líquida (Caixa Líquido), conforme definida acima, pelo patrimônio líquido nas mesmas datas.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o Índice de Alavancagem não são medidas de desempenho, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e, consequentemente, o Índice de Alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Informações consolidadas	Em 30 de setembro de		Em 31 de dezembro de:	
(valores expressos em milhões de R\$, exceto percentuais)	2025	2024	2024	2023
(A) Empréstimos, Financiamentos e Debêntures (circulante e não circulante)	2.580	1.681	1.550	1.323
(B) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(2.450)	(1.546)	(1.615)	(1.327)
(C) Derivativos a receber (pagar)	26	44	3	68
(D) Dívida Líquida (Caixa Líquido) (A+B-C)	104	91	(68)	(72)
(E) Patrimônio Líquido consolidado	2.720	2.245	2.224	2.111
(F) Índice de Alavancagem (D/E)	4%	4%	(3%)	(3%)

DIRECIONAL

DEFINIÇÕES





Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: (i) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (ii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Banco Central do Brasil”	Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 1964, conforme em vigor.
“Conta Centralizadora”	Significa a conta corrente de nº 96841-5, na agência 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A (nº 341), de titularidade da Securitizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual realizados, conforme instrução e indicação da Securitizadora na Escritura de Emissão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência da Escritura de Emissão.
“Controlada”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controle”	Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“CRI em Circulação”	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI.
“Data de Integralização”	Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.
“Despesas”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 16 do Termo de Securitização.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Diretor Financeiro”	Significa o Diretor Financeiro da Devedora.
“Documentos Comprobatórios do Lastro”	São os documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) da Escritura de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) dos livros de registro das Debêntures.
“Documentos da Operação”	Significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) os Prospectos; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (xi) as intenções de investimento da Oferta; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e (xiii) quaisquer



	aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.
“Lâmina” ou “Lâmina da Oferta”	Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 305ª (trecentésima quinta) Emissão, em Classe Única, em até 4 (quatro) Séries, da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A.
“Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE”	Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor.
“Operação de Securitização”	Significa a operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
“Período de Ausência da Taxa DI”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.12(i) do Termo de Securitização.
“Período de Ausência do IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 do Termo de Securitização.
“Pessoa Vinculada”	Significam os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, dos Participantes Especiais ou de outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, desde que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (i) na primeira Data de Integralização ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada



	Série, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI.
“Relatório Semestral”	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3(a) do Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Taxa Substitutiva do CDI”	Significa novo parâmetro da remuneração das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures 1ª Série e da Remuneração das Debêntures 2ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série, conforme prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Taxa Substitutiva do IPCA”	Significa novo parâmetro da atualização monetária das Debêntures 3ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures 3ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 3ª Série, conforme prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Titulares de CRI”	Significam os titulares dos CRI.

Summary report: Litera Compare for Word 11.7.0.54 Document comparison done on 03/03/2026 21:15:37	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: CRI Direcional (Corp. 1T 2026) I Prospecto Definitivo (CB 02.03.2026)(50472089.4).docx	
Modified filename: CRI Direcional (Corp. 1T 2026) I Prospecto Definitivo (CB 03.03.2026) - V. Final(50472089.6).docx	
Changes:	
Add	76
Delete	76
Move From	0
Move To	0
Table Insert	1
Table Delete	0
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	153