

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 82ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora ("Termo de Securitização"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora"; e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da MP 1.103/22 e da Resolução CVM nº 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário";

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários representados por CCI, conforme abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª e 2ª Séries da 82ª emissão da Emissora, de acordo com a Instrução da CVM nº 476 (conforme abaixo definida) e conforme as condições e cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agente Fiduciário", "Instituição Custodiante" ou "Escriturador":

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;

<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel(is)":</u>	Quando mencionado em conjunto Alienação Fiduciária dos Terrenos e Alienação Fiduciária do Estoque;
<u>"Alienação Fiduciária dos Terrenos":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre o(s) imóvel(is) a ser constituída pela Incorporadora em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel(is);
<u>"Alienação Fiduciária do Estoque":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre as unidades autônomas dos Empreendimentos, a ser constituída pela Incorporadora em favor da Emissora;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	A garantia real sob a forma de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Incorporadora, a serem constituídas pelos sócios titulares de quotas representativas do capital social da Incorporadora, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"ANBIMA":</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Significam (i) o Tesouro SELIC; (ii) as operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais contratadas com as Instituições Autorizadas; (iii) certificados de depósito bancário contratados com qualquer das Instituições Autorizadas, observado o disposto no artigo 7º, §5º, da Instrução CVM nº 600/18; e (iv) Outros Ativos que gozem de liquidez diária e tenham prazo de aplicação inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias;
<u>"Atualização Monetária":</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado":</u>	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, Vila São Francisco, inscrita no CNPJ nº 57.755.217/0002-00, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Instrução CVM nº 600 e na Instrução CVM nº 480,

ou o prestador que vier a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização;

"B3":

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;

"Banco Liquidante":

O Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo "Cidade de Deus", Bairro Vila Yara, s/nº, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, ou outra empresa que venha a substituí-la na forma prevista neste Termo de Securitização;

"CCI"

Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários;

"Cessão Fiduciária de Recebíveis":

A garantia de cessão da propriedade fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Incorporadora, decorrentes dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e seus respectivos Empreendimentos.

"CETIP21":

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Código ANBIMA":

Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 06 de maio de 2021;

"Código de Processo Civil":

Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 5753-3, mantida na agência 3396, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;

"Contador do Patrimônio Separado"

A M. Tendolini Consultoria Contábil Ltda. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua James Watt, 142, Conjunto nº 182, Jardim Edith, CEP 01403-002, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30,, responsável pela contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ou o prestador que vier a substituí-la;

"Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is)":

O(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças a ser(em) firmado entre a Incorporadora e a Emissora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Imóvel(is);

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*, a ser firmado entre os sócios titulares de quotas representativas do capital social da Incorporadora e pela Emissora, com anuência da Incorporadora, por meio do qual será formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas;

"Contrato de Distribuição":

O *Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários* das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora, firmado pela Emissora e a Incorporadora, por meio do qual a Emissora se comprometeu a realizar a oferta pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476;

"Contratos Lastro":

A Nota Promissória;

"Créditos Imobiliários":

Os créditos imobiliários decorrentes das Notas Promissórias emitidas pela Incorporadora, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Notas Promissórias;

"CRI 1ª Série":

Significam os Certificados de Recebíveis imobiliários da 1ª Série da 82ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos

	Imobiliários, representados pelas CCI, nos termos do artigo 21 da MP 1.103/22;
<u>"CRI 2ª Série"</u>	Significam os Certificados de Recebíveis imobiliários da 2ª Série da 82ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, nos termos artigo 21 da MP 1.103/22;
<u>"CRI"</u>	Significam os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
<u>"CRI em Circulação"</u> :	São todos os CRI subscritos e integralizados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) à Incorporadora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada da Incorporadora e da Emissora, conforme aplicável; ou (iv) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Incorporadora ou da Emissora;
<u>"CVM"</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>"Data de Emissão"</u> :	É a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de abril de 2022;
<u>"Data de Integralização"</u> :	É a data de integralização dos CRI. Tem seu significado conforme cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Despesas"</u> :	Significam as despesas previstas na cláusula 9.8 e 13.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Dia(s) Útil(eis)"</u> :	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>"Direitos Creditórios"</u>	Significam os futuros recebíveis decorrentes da venda, pela Incorporadora, das unidades autônomas de cada um dos Empreendimentos;

<u>"Documentos da Operação":</u>	Significam, em conjunto, os documentos da operação, quais sejam, as Notas Promissórias, a Escritura de Emissão de CCI, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Instrumento de Repactuação, o presente Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, bem como todos os demais documentos relacionados à Oferta Restrita, inclusive seus respectivos aditamentos;
<u>"Emissão":</u>	As presentes 1ª e 2ª Séries da 82ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;
<u>"Emissora" ou "Coordenador Líder":</u>	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento Retrofit":</u>	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Incorporadora MD BA BEACH CLASS BAHIA LTDA no(s) Imóvel(is) e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, que terá destinação mista, majoritariamente residencial, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata;
<u>"Empreendimento Residencial":</u>	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Incorporadora MD BA BEACH CLASS BAHIA LTDA no(s) Imóvel(is) e, eventualmente, em outros imóveis contíguos, que terá destinação mista, majoritariamente residencial, sob a forma da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata;
<u>"Empreendimentos"</u>	Significa o Empreendimento Retrofit e o Empreendimento Residencial, quando mencionados em conjunto;
<u>"Escritura de Emissão":</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ", firmado em 22 de abril de 2022, pela Emissora, que representam os Créditos Imobiliários;

<u>"Fiança"</u> :	A fiança prestada pela Moura Dubeux, nos termos do Instrumento de Repactuação;
<u>"Fundo de Despesas"</u> :	Significa o fundo constituído pela Securitizadora no âmbito da Emissão e na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas no âmbito da emissão. Tal Fundo será equivalente à soma do Valor Ordinário do Fundo de Despesas com o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
<u>"Garantias"</u> :	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienações Fiduciárias de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança e o Fundo de Despesas;
<u>"IGP-M/FGV"</u> :	Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel(is)"</u> :	Áreas que, em conjunto, possuem aproximadamente de 25.000m ² (vinte e cinco mil metros quadrados) atualmente integrante da matrícula nº 29.623 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, que possui área total de 34.536,25 (trinta e quatro mil, quinhentos e trinta e seis vírgula vinte e cinco metros quadrados) (" <u>Imóvel</u> ");
<u>"Incorporadora"</u> :	Significa a MD BA BEACH CLASS BAHIA LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Arthur de Azevedo Machado, 1459, Edifício ITC, Sala 412 - Stiep, CEP 41.770- 790, na cidade de Salvador, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 45.906.671/0001-54;
<u>"Instituições Autorizadas"</u> :	Significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A. ;
<u>"Instrução CVM nº 400"</u> :	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

<u>"Instrução CVM nº 401":</u>	A Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 414":</u>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 476":</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM nº 480":</u>	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrumento de Repactuação":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Repactuação e Outras Avenças</i> " a ser formalizado entre a Emissora, a Incorporadora e a Moura Dubeux;
<u>"Investidor Profissional":</u>	Os investidores profissionais assim definidos nos termos do artigo 11º da Resolução CVM nº 30;
<u>"IPCA/IBGE":</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"Juros Remuneratórios":</u>	Tem o significado atribuído na cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Lei nº 6.404/76":</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>"Lei nº 8.245/91":</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>"Lei nº 9.514/97":</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>"Lei nº 10.931/04":</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"MDA":</u>	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"MP 1.103/22":</u>	É a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

<u>"Moura Dubeux":</u>	MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A, sociedade por ações, devidamente inscrita no CNPJ (ME) nº 12.049.631/0001-84, com sede social na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º. andar, parte, Pina, Recife-PE;
<u>"Notas Promissórias"</u>	Significa a nota promissória emitida pela Incorporadora, eletronicamente, em forma cartular, sem a emissão de cautelas e certificados, perfazendo o montante total de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)
<u>"Normas Anticorrupção":</u>	Tem seu significado conforme cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;
<u>"Oferta Restrita":</u>	Oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476;
<u>"Opção de Venda por Inadimplemento":</u>	Significa a opção do Titular dos CRI ou a Securitizadora de vender à Moura Dubeux ou à Incorporadora a totalidade dos CRI ou dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, quando da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, a serem definidos no Instrumento de Repactuação;
<u>"Ordem de Alocação de Recursos":</u>	Conforme o disposto na cláusula 9.8 deste Termo de Securitização;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
<u>"Preço de Aquisição":</u>	Preço total a ser pago, pela Emissora à Incorporadora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde à importância no valor total de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais);
<u>"Regime Fiduciário":</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros,

penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 24 de MP 1.103/22, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Resolução CVM nº 17":

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM nº 30":

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM nº 60":

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a partir da sua entrada em vigor;

"Taxa de Administração":

Significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por Patrimônio Separado e/ou série, líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização e as demais no dia 16 (dezesesseis) dos meses seguintes, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente. A Taxa de Administração deverá ser paga em reais, livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como PIS, COFINS e ISS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados no âmbito desta proposta, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes ("*gross up*");

"Termo de Securitização":

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

"Titular(es) dos CRI" ou "Investidor(es)":

O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":

Significa o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

"Valor Ordinário do Fundo de Despesas": Significa o montante equivalente aos valores necessários para o pagamento das Despesas para um período de 06 (seis) meses, no âmbito da Oferta Restrita. Excepcionalmente na primeira constituição do Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas também deverá levar em consideração as despesas iniciais, conforme definidas no Contrato de Distribuição;

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme identificados no Anexo I deste Termo de Securitização, aos CRI de sua 82ª emissão, 1ª e 2ª Séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor Total dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, no montante total de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontram-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.2.4. Preço de Aquisição: A Emissora pagará à Incorporadora a importância total de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), pela integralização de todas as Notas Promissórias, na forma e condições estabelecidas nas Notas Promissórias.

2.3. Titularidade dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das referidas Notas Promissórias, sendo certo que conforme o disposto nas Notas Promissórias, a Incorporadora se obrigou a repassar quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários recebidos indevidamente para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de seu recebimento.

2.3.1. A Emissora realizará a integralização das Notas Promissórias com os recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita.

2.4. Autorização da Emissão: A Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, em linha com o disposto na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 25 de outubro de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em 05 de novembro de 2021, sob o nº 526.065/21-7, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP em 17 de novembro de 2021 e no Jornal “Diário Comercial” na edição de 17 de novembro de 2021..

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo conjunto da CCI representativa dos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

CRI 1ª Série	CRI 2ª Série
<u>Emissão:</u> 82ª;	<u>Emissão:</u> 82ª;
<u>Série:</u> 1ª;	<u>Série:</u> 2ª;
<u>Quantidade de CRI 1ª Série:</u> 53.148.571 (cinquenta e três milhões, cento e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e um) de CRI;	<u>Quantidade de CRI 2ª Série:</u> 17.851.429 (dezessete milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e vinte e nove reais) de CRI;
<u>Valor da Série:</u> R\$ 53.148.571,00 (cinquenta e três milhões, cento e quarenta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais), na Data de Emissão;	<u>Valor da Série:</u> R\$ 17.851.429,00 (dezessete milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e vinte e nove reais), na Data de Emissão;
<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão;	<u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão;
<u>Prazo Total:</u> 2.192 (dois mil, cento e noventa e dois) dias a contar da Data de Emissão;	<u>Prazo Total:</u> 2.192 (dois mil, cento e noventa e dois) dias a contar da Data de Emissão;
<u>Atualização Monetária:</u> mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. do Termo de Securitização;	<u>Atualização Monetária:</u> mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula 5.1.1. do Termo de Securitização;
<u>Juros Remuneratórios:</u> taxa efetiva de juros de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 do Termo de Securitização;	<u>Juros Remuneratórios:</u> taxa efetiva de juros de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5 do Termo de Securitização;

<u>Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios:</u> amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos do Termo de Securitização, e juros pagos extraordinariamente de acordo com a cláusula 5.2.1. do Termo de Securitização;	<u>Periodicidade da Amortização e do Pagamento dos Juros Remuneratórios:</u> amortização em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos do Termo de Securitização, e juros pagos extraordinariamente de acordo com a cláusula 5.2.1. do Termo de Securitização;
<u>Incorporação de Juros:</u> Sim, conforme datas estipuladas no Anexo II do Termo de Securitização.	<u>Incorporação de Juros:</u> Sim, conforme datas estipuladas no Anexo II do Termo de Securitização.
<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;	<u>Regime Fiduciário:</u> Sim;
<u>Garantia Flutuante:</u> Não;	<u>Garantia Flutuante:</u> Não;
<u>Outras Garantias:</u> Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Despesas	<u>Outras Garantias:</u> Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança e Fundo de Despesas
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</u> B3;	<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:</u> B3;
<u>Data de Emissão:</u> 22 de abril de 2022;	<u>Data de Emissão:</u> 22 de abril de 2022;
<u>Local de Emissão:</u> São Paulo, SP;	<u>Local de Emissão:</u> São Paulo, SP;
<u>Data de Vencimento Final:</u> 22 de abril de 2028;	<u>Data de Vencimento Final:</u> 22 de abril de 2028;
<u>Coobrigação da Emissora:</u> não.	<u>Coobrigação da Emissora:</u> não.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação em mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição realizada por meio da B3 e as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3, e para custódia eletrônica na B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) 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, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta Restrita: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, de forma que, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.3.2. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita;
- b) estão cientes de que a subscrição e integralização do CRI será feita, sem a formalização e registro efetivo da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) estão cientes de que a Oferta Restrita dos CRI não foi registrada na CVM; e
- d) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e Instrução CVM nº 414, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa aos termos e condições dos Documentos da Operação.

3.3.3. O Investidor Profissional deverá declarar, ainda, entre outros, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil do seu risco.

3.3.4. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.5. A distribuição dos CRI será realizada na forma prevista no artigo 9º da Instrução CVM nº 414.

3.4. Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial dos CRI, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados, independentemente do montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e da Incorporadora. Os CRI eventualmente não colocados/subscritos deverão ser cancelados.

3.4.1. Os Investidores Profissionais poderão, no ato de aceitação da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou **(ii)** de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores Profissionais. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor Profissional deverá, no momento da aceitação da Oferta Restrita, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção

entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI subscritos.

3.4.2. Os Investidores Profissionais que condicionarem a subscrição e integralização dos CRI, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, à distribuição (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados, ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida ao seu critério, caso tais condições não sejam observadas, terão os valores antecipados à Emissora a título de integralização devolvidos sem o acréscimo de quaisquer rendimentos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

3.5. Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou a qualquer momento, a critério da Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que os CRI poderão ser subscritos e integralizados em até 6 (seis) meses a partir da data informada no comunicado de início realizado pelo Coordenador Líder na forma do artigo 7-A, da Instrução CVM nº 476 sendo certo que caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do referido prazo o Coordenador Líder deverá encaminhar comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 8º, da Instrução CVM nº 476. A Oferta Restrita deve ser encerrada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados de seu início conforme disposto no artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

3.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

3.6. Restrição para Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos no caput do artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM nº 476.

3.7. Escrituração: O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. O Escriturador poderá ser substituído, sendo necessária a convocação prévia de uma Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; **(iii)** sempre que convocada Assembleia Geral

nos termos da cláusula 12 abaixo; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Escriturador.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante 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. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e desde que conte com a prévia aprovação da Incorporadora, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Incorporadora ou o Banco Liquidante requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante.

3.9. Custódia: A Instituição Custodiante contratada pela Emissora para realizar a custódia dos documentos comprobatórios, conforme disposto na Declaração de Custódia. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se a Instituição Custodiante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Instituição Custodiante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique suas responsabilidades; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pela Instituição Custodiante.

3.10. O Auditor Independente e o Contador do Patrimônio Separado: O Auditor Independente contratado pela Emissora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o Contador do Patrimônio Separado contratado pela Emissora para realizar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Tais prestadores poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato que formalizou sua contratação; **(ii)** se tais prestadores requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrarem em estado de insolvência, tiverem sua falência ou liquidação requerida; **(iii)** haja edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de auditoria ou contabilidade, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades de tais prestadores; **(iv)** em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; **(v)** ao fim da vigência do contrato; ou **(vi)** caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado por tais prestadores.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista e em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição ("Data de Integralização") pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série, na primeira Data de Integralização correspondente: **(i)** ao Valor Nominal Unitário da respectiva série, na primeira Data de Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário da respectiva série acrescido dos Juros Remuneratórios e atualização monetária, incorridos entre a primeira Data de Integralização e as Datas de Integralização subsequentes, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que em cada Data de Integralização o ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária para todos os CRI.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos dos Documentos da Operação.

4.3.1. Os recursos líquidos obtidos pela Incorporadora com a emissão das Notas Promissórias ("Recursos") serão destinados, pela Incorporadora, à aquisição dos Imóveis e desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme o cronograma indicativo previsto no item V das Notas Promissórias, consolidado no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização ("Cronograma de Destinação"), até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos Recursos, o que ocorrer primeiro, para a realização da aquisição dos imóveis indicados no item V de cada uma das Notas Promissórias e no item 6 da descrição de cada um dos Créditos Imobiliários constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização ("Imóveis-Alvo");

4.3.1.1. O Cronograma de Destinação é indicativo e poderá ser alterado, desde que permanecendo a totalidade dos Recursos destinada para compra dos Imóveis-Alvo, independente de aditamento deste Termo de Securitização ou dos demais Documentos da Operação ou de aprovação em assembleia geral de Titulares dos CRI e não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado dos CRI, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no Cronograma de Destinação constante do Anexo VII deste Termo de Securitização, a destinação total dos recursos pela Incorporadora deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI.

4.3.1.2. A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pela Incorporadora ou quem esta indicar, semestralmente até o último dia dos meses de outubro e abril, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos

recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Nota Promissória. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Incorporadora.

4.3.1.3. Mediante o recebimento das informações indicadas na cláusula 4.3.1.2., o Agente Fiduciário será responsável por verificar semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a data da comprovação, pela Incorporadora, do cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidos pela Incorporadora na forma da cláusula 4.3.1 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Incorporadora, da utilização da totalidade dos Recursos, nos termos previstos na cláusula 4.3.1 acima, e deverá sobreviver até a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado dos CRI ou qualquer eventual resgate antecipado dos CRI as obrigações da Incorporadora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação/comprovação e a verificação, respectivamente, de recursos das Notas Promissórias perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, ou ainda, conforme eventual legislação em vigor.

4.3.1.4. Sempre que solicitado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, e demais órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais a Incorporadora se obriga a comprovar a aplicação dos recursos das Notas Promissórias, em até 05 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso venha a ser solicitado por órgão público, conforme informado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, por meio de declaração e/ou da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados a aquisição dos Imóveis-Alvo de acordo com os termos das Notas Promissórias.

4.3.2. Será permitido, no âmbito da presente Emissão, que novos imóveis passem a integrar o objeto da destinação de recursos ora prevista, desde que a referida inserção seja aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI, observados os termos do item 12 do presente Termo de Securitização e respeitado o quórum equivalente aos Titulares dos CRI que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

4.3.3. A Incorporadora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos e danos diretos, que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos Recursos oriundos das Notas Promissórias de forma diversa da estabelecida nas cláusulas acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização, está limitado tão somente aos prejuízos e danos diretos efetivamente comprovados, estando limitados, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão.

4.3.4. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos oriundos das Notas Promissórias em observância à destinação dos Recursos, a Incorporadora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios e documentos referidos nas cláusulas acima.

4.3.5. A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

4.3.6. Na hipótese resgate antecipado, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.3.7. Caberá à Incorporadora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, inclusive a verificação de que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI 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 Emissora, 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.

4.3.8. O Imóvel não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Incorporadora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em título de dívida de emissão da Emissora.

4.3.9. A Incorporadora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos da Nota Promissória.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS, AMORTIZAÇÃO E CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, no dia 20 (vinte) de cada mês ("Data de Atualização"), pela variação acumulada do IPCA/IBGE, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do

Valor Nominal Unitário, conforme o caso, o que resultará no Valor Nominal Unitário Atualizado ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Para a apropriação *pro rata temporis* por dias úteis:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário após atualização, incorporação de juros ou amortização, se houver,

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE no segundo mês anterior, disponível no mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao utilizado em NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA/IBGE, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, aproxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Observações:

- 1) Os fatores resultantes da expressão são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) 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.
- 3) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

- 4) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

Considera-se como “**Data de Aniversário**” o dia 20 (vinte) de cada mês. Caso a atualização monetária coincida com a data de Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração, a Amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, ou pagamento de Remuneração deverá ser precedida da respectiva atualização monetária.

5.1.1. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do IPCA/IBGE aplicar-se-á o IGP-M/FGV e, na falta deste último, o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV”) e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo entre os Titulares de CRI e a Emissora. Para tanto, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento da impossibilidade, Assembleia Geral, para a qual a Incorporadora será convocada, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação ou da data previamente estabelecida para a realização da Assembleia Geral em primeira convocação, caso a segunda convocação da Assembleia Geral tenha sido realizada em conjunto com a primeira convocação.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos da cláusula 5.1.1 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios do CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1 acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right], \text{ onde}$$

i = taxa correspondente a 11,0000 (onze inteiros) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e

dup = Número de Dias Úteis entre: (i) a Data da primeira integralização dos CRI; ou (ii) incorporação dos juros remuneratórios ou último vencimento de juros, se houver, o que ocorrer por último e a data do cálculo.

5.2.1. Os juros de determinada série da 82ª Emissão da Securitizadora serão pagos após o início, pela Incorporadora, das vendas das unidades autônomas de cada um dos Empreendimentos em que estão alocados os recursos relativos à tal série e recebimento dos respectivos Direitos Creditórios, respeitado o disposto na cláusula 1.1.2.1. do Instrumento de Repactuação.

5.2.2. Se, na Data de Atualização: (i) o valor dos Direitos Creditórios que tenham sido recebidos pela Emissora não seja suficiente para pagar os Juros Remuneratórios, esta deverá ser incorporada ao saldo devedor dos CRI sem prejuízo de multa ou encargos remuneratórios; e (ii) ainda que o valor dos Direitos Creditórios recebidos pela Emissora seja suficiente para pagar a Juros Remuneratórios, os juros poderão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI sem prejuízo de multa ou encargos remuneratórios, a critério dos titulares dos CRI, mediante manifestação de pelo menos 50% dos titulares dos CRI, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência à Data de Pagamento da Remuneração e, neste caso, poderá ser deliberada também a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ("Comunicação de Alocação").

5.3. Cálculo da amortização dos CRI: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, em uma única parcela, na Data de Vencimento Final, conforme tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização, observada a possibilidade de amortização extraordinária compulsória, nos termos deste instrumento, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas na cláusula 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

VN_a = Conforme definida no subcláusula 5.1 acima;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo II a este Termo de Securitização

5.4. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI: O cálculo do saldo devedor dos CRI será realizado da seguinte forma ("Saldo Devedor dos CRI"):

$$\text{Saldo Devedor dos CRI} = \text{VNa} \times \text{Fator de Juros}$$

Onde:

Saldo Devedor Unitário dos CRI = informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1 acima;

Fator de Juros = Conforme definido no item 5.2 acima.

5.5. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. A Tabela Vigente dos CRI de cada série inicialmente serão as tabelas descritas no Anexo II e poderão ser alteradas pela Emissora a qualquer momento, em função dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e amortizações nos termos do presente Termo de Securitização. Na hipótese acima deverá ser considerado como vigente a realidade gerencial dos Créditos Imobiliários e saldo devedor dos CRI, sendo que a Securitizadora terá a faculdade de aditar o Termo de Securitização para prever a nova Tabela Vigente em até 05 (cinco) dias contados da alteração, sem necessidade de Assembleia para promover o aditamento ao Termo de Securitização.

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA PARCIAL COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL COMPULSÓRIO

6.1. Amortização Extraordinária Parcial Compulsória: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.1.1. Não obstante o disposto na cláusula 6.1 acima, observada a Ordem de Alocação de Recursos, a Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Parcial Compulsória dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, na hipótese de recebimento de recursos oriundos de (i) pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos Contratos Lastro; (ii) sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, no exercício da Opção de Venda por Inadimplemento a ser exercido pelo Titular do CRI contra a Moura Dubeux ou à Incorporadora; (iii) na utilização de eventuais recebíveis e/ou dividendos remanescentes da Incorporadora, a critério do Titular dos CRI para amortizar extraordinariamente o saldo existente dos CRI, nos termos a serem definidos no Instrumento de

Repactuação; ou (iv) no recebimento de quaisquer Direitos Creditórios, respeitado o disposto na cláusula 1.1.2.1. do Instrumento de Repactuação.

6.1.2. Os valores recebidos nos termos do subitem 6.1.1, acima, deverão ser utilizados para: (i) o pagamento dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, calculados de forma *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data do último pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento da correção monetária *pro rata temporis* dos CRI; e por fim (iii) utilizar os recursos remanescentes após os pagamentos mencionados nos itens (i) e (ii) para realizar a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRI.

6.1.3. Resgate Antecipado Total Compulsório: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Total Compulsório pela Emissora no exercício da Opção de Venda por Inadimplemento a ser exercido pelo Titular do CRI contra a Moura Dubeux ou à Incorporadora, ou na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora respectiva, de penalidade devido à inobservância de previsão dos correspondentes Contratos Lastro, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários respectivos.

6.1.4. Fica acordado, desde já, que: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento Retrofit serão destinados para Amortização Extraordinária, pagamento extraordinário de juros ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento Residencial serão destinados para a Amortização Extraordinária, pagamento extraordinário de juros ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI 2ª Série. Uma vez resgatados antecipada e integralmente os CRI de determinada série, os Créditos Imobiliários decorrentes do Empreendimento vinculado àquela série poderão ser utilizados para Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI da série remanescente.

6.1.5. A Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado Total Compulsório, sobre a ocorrência de tal evento.

6.1.6. A Emissora deverá no mesmo prazo acima publicar em seu website (<https://www.vert-capital.com>) aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, bem como enviar à CVM nos termos da Instrução CVM 414 e/ou da Resolução CVM 60. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá publicar aviso acima aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Total Compulsório dos CRI na mesma data do seu recebimento, em sua página da rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), nos termos do artigo 16, inciso VI, da Resolução CVM nº 17.

6.1.7. O Resgate Antecipado Total Compulsório será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos e Atos Relevantes: A Emissora obriga-se a imediatamente informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na forma da cláusula 15 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário, de todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão, sendo que o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, através do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.3. A Emissora obriga-se a cumprir todas as determinações emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas.

7.4. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, escravo e/ou análogo a esta condição, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

7.5. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e pelo UK Bribery Act, conforme aplicáveis ("Normas Anticorrupção"), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato, ao Agente Fiduciário.

7.6. Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

7.7. Responsabilidade da Emissora e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.7.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- e) ter ciência de todas as disposições da Resolução CVM nº 17 a serem cumpridas pelo Agente Fiduciário;
- f) que cumprirá todas as determinações do Agente Fiduciário vinculadas ao cumprimento das disposições previstas na Resolução CVM nº 17;
- g) não existir nenhum impedimento legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão;
- h) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Emissora atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

- i) as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- k) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- l) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- m) a Emissora observa e cumpre as Normas Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- n) inexistente contra si investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Normas Anticorrupção;
- o) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- p) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- q) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

7.8. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

7.9. Administração dos Créditos Imobiliários: A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários representados por CCI, sujeita às disposições da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

7.10. Demonstrações Financeiras das Partes: A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente, bem como as demonstrações financeiras e/ou declaração de imposto de renda da Moura Dubeux, conforme o caso, no mesmo prazo.

8. GARANTIAS

8.1. Garantia: O pagamento dos Créditos Imobiliários pela Incorporadora será garantido pela: (a) Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) Alienação Fiduciária de Quotas; (d) Fiança prestada pela Moura Dubeux, nos termos do Instrumento de Repactuação; e (e) do Fundo de Despesas.

8.1.1. Alienação Fiduciária de Imóveis: a Incorporadora alienará fiduciariamente os Imóveis, em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do(s) os Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is).

8.1.1.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel(is), os Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) deverá(ão) ser registrado(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 60 (sessenta) dias contados da data do protocolo do respectivo pedido, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias na hipótese de serem apuradas exigências pelo respectivo Oficial de Registro de Imóveis, sendo que os protocolos deverão ocorrer em prazo não excedente a 10 (dez) Dias Úteis da data do recebimento pela Incorporadora da via física do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóvel(eis) ou de eventual aditamento, assinado por todos.

8.1.1.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser liberada em até 10 (dez) dias contados da solicitação enviada nesse sentido, pelo credor fiduciário, mediante recebimento de notificação acompanhada do documento comprobatório da aprovação do financiamento à produção contratado na modalidade plano empresário ("Plano Empresário") nesse sentido encaminhada pela Incorporadora e/ou pela Moura Dubeux à Securitizadora, sendo que, a Securitizadora deverá encaminhar o respectivo termo de liberação da garantia devidamente assinado à Incorporadora e/ou à Moura Dubeux no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva notificação, caso seja necessária a constituição de garantia sobre o imóvel para a contratação de Plano Empresário ou caso seja exigida a liberação da garantia pelo Cartório

de Registro de Imóveis competente para fins de promoção do registro do memorial de incorporação do empreendimento e/ou para fins de averbação do patrimônio e afetação.

8.1.1.3. Caso extinta a Alienação Fiduciária dos Terrenos para registro do memorial de incorporação e/ou averbação do patrimônio de afetação, ou caso seja solicitada pela instituição financeira que venha a financiar a construção de futuros Empreendimentos a serem erigidos nos Imóveis via Plano Empresário, após a averbação do habite-se, a Incorporadora deverá outorgar garantia de alienação fiduciária sobre o estoque das unidades autônomas dos Empreendimentos cuja alienação não estiver compromissada a terceiro e que estiverem em estoque, tão logo seja possível, observado o montante mínimo de garantia que deverá ser equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) sobre o valor do saldo devedor dos CRI, que deverá ser observado desde que existam em estoque unidades autônomas dos Empreendimentos não compromissadas para venda suficientes para tanto sendo certo que a garantia fiduciária sobre o estoque permanecerá em vigor até a total quitação do saldo devedor dos CRI.

8.1.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis. Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, a Incorporadora cederá à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, em até 15 (quinze) dias contados da quitação integral do Plano Empresário obtido pela Incorporadora para construção do respectivo Empreendimento, a propriedade fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Incorporadora, decorrentes dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas de seus respectivos Empreendimentos ("Cessão Fiduciária de Recebíveis") até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, os sócios detentores de quotas representativas do capital social da Incorporadora alienarão e transferirão à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Incorporadora até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.3. Fundo de Despesas: Será constituído um Fundo de Despesas para fazer frente às Despesas da emissão, iniciais e recorrentes, para um período de 6 meses, cujos recursos para a constituição serão retidos na Conta Centralizadora e descontados do valor da integralização das Notas Promissórias.

8.1.3.1. A recomposição do Fundo de Despesas recorrentes da emissão será realizada a (a) cada 6 meses ou (b) sempre que os recursos disponíveis no Fundo de Despesas forem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, pela Incorporadora, mediante aporte dos valores necessários pela Incorporadora e, em ambos os casos, até a soma do valor necessário previsto para o próximo período de 6 (seis) meses. A necessidade de recomposição deverá ser comunicada à Incorporadora com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, com a emissão da respectiva nota de débito.

8.2. Excussão das Garantias. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Terreno ou da Alienação Fiduciária de Quotas, o produto da referida excussão deverá ser aplicado de forma proporcional na amortização dos CRI, independente da série à qual estejam vinculados. Com relação às eventuais excussões da Alienação Fiduciária do Estoque ou da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o produto da excussão relacionada: (i) ao Empreendimento Retrofit será utilizado para amortização dos CRI 1ª Série; e (ii) ao Empreendimento Residencial será utilizado para amortização dos CRI 2ª Série.

9. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 24 da MP 1.103/22, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI; (ii) a Conta Centralizadora; e (iii) as Garantias.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 24 da MP 1.103/22.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da MP 1.103/22. Todos os recursos oriundos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.3. Auditoria do Patrimônio Separado: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 480.

9.4. Exercício Social do Patrimônio Separado: O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

9.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 26 da MP 1.103/22, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos

CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória nº 2.158-35/01").

9.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103/22.

9.6.1. Pela administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), por Patrimônio Separado e/ou série, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização, e as parcelas seguintes devidas no dia 16 (dezesesseis) de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente. A Emissora também fará jus a uma remuneração extraordinária equivalente a R\$ 660,00 (seiscentos e sessenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado pelos profissionais da Emissora caso (i) haja inadimplemento dos créditos vinculados aos CRI, sendo necessários esforços de cobrança pela Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização; (ii) haja necessidade de convocação de Assembleia Geral pela Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e execução das Garantias; (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos; (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (vi) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias e (vii) esforços de cobrança, operacionalização de cobrança, conciliação e troca de relação de créditos e/ou devedores da Cessão Fiduciária de Recebíveis e (viii) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Adicionalmente, para cada evento de integralização do CRI, a Emissora fará jus ao recebimento a uma parcela correspondente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devida em até 5 dias úteis após a primeira data de integralização ("Taxa de Integralização" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Remuneração da Emissora"). A Remuneração da Emissora será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Remuneração da Emissora, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente. A Remuneração da Emissora deverá ser atualizada pela variação positiva do IPCA/IBGE anualmente.

9.6.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da Escritura de Emissão da CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Incorporadora, que se comprometeram a entregar à Emissora cópia digitalizada de tais documentos a partir de solicitação recebida nesse sentido, assumindo, em razão disso, a condição de fiéis depositárias destes instrumentos, obrigando-se a bem guardá-los e conservá-los, nos termos da lei; e

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe acompanhar a evolução dos Créditos Imobiliários. Não obstante ao disposto acima, o recebimento de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, serão efetuados na conta do Patrimônio Separado de titularidade da Emissora, de forma direta e exclusiva, devendo a Emissora dar quitação quando do recebimento da totalidade do seu crédito.

9.7. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9.8. Ordem de Alocação de Recursos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item abaixo elencado somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas;
- (b) Pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI;
- (c) Juros Remuneratórios; e
- (d) Amortização Extraordinária Parcial Compulsória ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Total Compulsório.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e/ou regulamentação aplicável e do presente Termo de Securitização, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e/ou regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM, incluindo a Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (f) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM nº 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (h) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizados no Anexo VII deste Termo de Securitização.
- (i) não possui qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora ou de sociedade por ela controlada;
- (j) não possui qualquer ligação com sociedades cujo capital votante pertença, na proporção de 10% (dez por cento) ou mais, à Emissora, a seu administrador ou sócio;
- (k) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (l) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Incorporadora, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias e da Emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais;

(m) com base no valor de venda do(s) Imóvel(is) estabelecido pelas partes no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel(is), a garantia poderá ser suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização e com base no valor nominal das quotas alienadas fiduciariamente, com data base de 22 de abril de 2022, as quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura do presente Termo de Securitização;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de emissões de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(o) que não é sociedade coligada à Emissora ou é sua controlada ou controladora, direta ou indireta; e

(p) que não é sociedade coligada ou controlada por sociedade que atue como distribuidora da emissão.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a até a liquidação integral dos CRI, ou ainda, até a sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado por meio de informações divulgadas pela Emissora acerca do assunto, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;

(b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(c) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou no instrumento equivalente, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(d) examinar qualquer proposta de substituição de bens dados em garantia com base nos documentos e informações fornecidos;

- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Incorporadora ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) exercer, na hipótese de insolvência ou na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (g) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (h) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (i) no exercício de sua função, praticar todas suas atividades com boa fé, transparência e lealdade com os Titulares dos CRI;
- (j) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, nos termos da cláusula 10.17 deste Termo de Securitização;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Incorporadora, conforme o caso;
- (l) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (m) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às eventuais garantias (caso existam) e a consistência das demais informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, inconsistências, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, amparando-se nos documentos encaminhados pela Emissora;
- (n) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (o) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Geral, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (p) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado na forma da cláusula 15 abaixo e na forma da cláusula 12 abaixo;

- (q) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante solicitação de posição dos Titulares de CRI à B3;
- (r) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer nele previstas, bem como nos Documentos da Operação;
- (t) fornecer nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103/2022 à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103/2022 ou à Instituição Custodiante;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM nº 17 e mantê-lo disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;
- (v) enviar o relatório de que trata o item (u) anterior à Emissora para divulgação por esta na forma da regulamentação específica;
- (w) comunicar os Titulares dos CRI por meio da sua página na rede mundial de computadores, sobre o inadimplemento, pelo emissor, de obrigações financeiras assumidas no termo de securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo Emissor, indicando as consequências para os titulares dos valores mobiliários e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) dias úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (x) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/04;
- (y) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (z) na hipótese de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista nas normas aplicáveis e/ou no Termo de Securitização, de modo a proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI;

(aa) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exercer as funções de agente fiduciário;

(bb) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais de que trata o artigo 16 da Resolução CVM nº 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

(cc) encaminhar à ANBIMA os documentos que se fizerem necessários, na mesma data que estes forem disponibilizados em sua página na rede mundial de computadores; e

(dd) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17 no âmbito da presente Emissão. Os documentos e informações podem ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, por conta e ordem da Incorporadora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: i) a remuneração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) à título de implantação a qual a primeira deverá ser paga até o 5º Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão, pela Incorporadora, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual equivale a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a qual a primeira deverá ser paga até o 5º Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI pela Emissora ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão sendo neste caso pela Incorporadora, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI. Se a operação for desmontada, a parcela do item “i” acima será devida a título de “*abort fee*”, pela Incorporadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

10.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações

das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.7. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

10.8. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

10.9. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), (v) IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração prevista nesta cláusula 10.5, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.11. Adicionalmente, a Incorporadora ou a Emissora, com a utilização de recursos do Patrimônio Separado, ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Incorporadora ou da Emissora ou em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável,

todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

10.12. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.13. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou da Incorporadora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou da Incorporadora (conforme o caso), sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou da Incorporadora (conforme o caso), ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

10.15. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

10.16. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, de forma que tais valores passarão a ser devidos pela Incorporadora após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI caso a Emissora não tenha provisionado tais valores junto ao Patrimônio Separado durante a sua vigência ou caso tenha devolvido eventuais recursos à Incorporada após o encerramento do Patrimônio Separado.

10.17. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou no caso de descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, devendo ser realizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para, conforme o caso, deliberar sobre a retirada do Agente Fiduciário e que, caso seja de fato aprovado o seu afastamento, que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.18. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo Agente Fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.18.1. Se a convocação da Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo mencionado na cláusula 10.8 acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação de Assembleia Geral para deliberar a referida substituição.

10.19. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

(b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

10.19.1. Os Titulares dos CRI poderão substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta Restrita, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

10.19.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.19.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e comunicação à CVM.

10.19.4. A Assembleia Geral destinada à destituição do Agente Fiduciário deverá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.20. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes, inclusive eventuais relatórios de horas descritas na cláusula 10.5.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.21. As remunerações acima não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas (se houver), honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento e/ou execução das garantias (se houver). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado e/ou Titulares de CRI, conforme o caso.

10.22. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Incorporadora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

11. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na cláusula 10.4 acima, deverá imediatamente convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre o disposto na cláusula 11.1.2 abaixo.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere a cláusula 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na cláusula 11.1.3. Referida Assembleia dos Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou (b) no caso dos eventos previstos na cláusula 11.1.3 abaixo, pela gestão transitória pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto na cláusula 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme a cláusula 11.1.2 acima:

(a) 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;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

(d) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos sendo que, nessa hipótese, a liquidação dos Patrimônios Separados ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação de tal inadimplemento à Emissora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido;

11.1.4. A instalação da Assembleia Geral que deliberará pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 dos CRI em Circulação, em primeira convocação e, em segunda convocação, com qualquer número. Na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

11.1.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos da MP 1.103/22 e Resolução nº 60, enquanto em vigor.

11.1.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos detidos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), de forma transitória, ou à Emissora nos casos do item 10.1.4 acima, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos; (c) observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista neste Termo, ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

12. DA ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação e Instalação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado na forma da cláusula 15 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação e, em segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da publicação do respectivo edital de convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, maioria absoluta dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número.

12.3.1. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

12.4. As Assembleias Gerais conforme previstas nesta Cláusula 12 deverão ser convocadas de acordo com as disposições previstas neste Termo de Securitização, conforme a MP 1.103, a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis (no que couber) à presente Emissão bem como as disposições do presente Termo de Securitização.

12.5. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, à convocação das Assembleias Gerais referidas na cláusula 12.4 acima devem ser aplicadas as normas referentes à convocação de assembleia dos Titulares dos CRI.

12.6. Aplica-se a liquidação do Patrimônio Separado acima o disposto na MP 1.103/22, na Resolução CVM nº 60, ou outro normativo em vigor.

12.7. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao representante designado pela CVM; ou (iv) ao titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI.

12.8. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na cláusula 12.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia, a critério da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

12.9. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.10. Direito de Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições deste Termo de Securitização, da MP 1.103, da Resolução CVM 60 e dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76 (conforme aplicável).

12.10.1. Caso o Titular dos CRI seja qualquer pessoa física ou jurídica que: (i) controle a Incorporadora e/ou da Moura Debeux; (ii) seja controlada pela Incorporadora e/ou pela Moura Debeux; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Incorporadora e/ou a Moura Debeux; (iv) seja coligada com a Incorporadora e/ou com a Moura Debeux; ou (v) detenha os CRI por conta da Incorporadora ou de qualquer forma represente a Incorporadora, esse titular dos CRI não terá direito a voto nas deliberações da Assembleia Geral, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado

a esse Titular dos CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a quaisquer Assembleias Gerais. O disposto neste item não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

12.11. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto na cláusula 11.1.4 acima e de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, e serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, a Incorporadora e a todos os Titulares dos CRI.

12.11.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; e (iii) aos Eventos de Indenização e aos Eventos de Indenização Adicionais; deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.11.2. As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

12.12. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

12.14. Dispensa de Assembleia Geral: Ficará desde já dispensada a convocação de Assembleia Geral para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação ou liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis, que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3, **(ii)** existência de erro material, seja ele grosseiro, erro de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, inclusive para formalização da vinculação dos Créditos Imobiliários Compromisso, representados por CCI aos CRI, após a celebração dos respectivos Contratos de Cessão; ou ainda **(iv)** atualização dos dados cadastrais das partes de qualquer dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não

representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI; ou ainda **(v)** necessidade de baixa da garantia de alienação fiduciária do(s) Imóvel(is) para o registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação no competente ofício de registro de imóveis e/ou para obtenção de eventual Plano Empresário, conforme previsto nos Documentos da Operação, bem como para eventuais retificações e aditamentos para refletir alterações de área, eventual novo percentual da fração ideal dos Imóveis, após eventual remembramento da matrícula dos Imóveis com as matrículas de outros imóveis que integrarão o mesmo empreendimento.

13. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Observado o previsto na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização, as seguintes despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas a serem ressarcidas ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 10 e respectivos subitens deste Termo de Securitização;
- (ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (iii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores (não incluída a remuneração do Auditor Independente) ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata a cláusula 9.8. acima;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(x) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado e sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xi) despesas com Banco Liquidante e o Escriturador;

(xii) 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 o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (i) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (ii) sejam de responsabilidade da Incorporadora, ou puderem ser a estas atribuídas como de sua responsabilidade e demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação.

13.2. Na hipótese de eventuais despesas não serem arcadas pelo Fundo de Despesas, ou diretamente e/ou indiretamente pela Incorporadora nos termos da cláusula 9.8 acima, seja em decorrência de não ser despesa devida pela Incorporadora ou caso estas não tenham realizado a transferência dos recursos correspondentes a tal despesa à Emissora, a respectiva despesa será arcada pelos recursos existentes no Patrimônio Separado. Na hipótese em que os recursos oriundos do Patrimônio Separado forem insuficientes para arcar com referido pagamento, a Emissora deverá convocar uma assembleia geral para que os titulares de CRI deliberem sobre a possibilidade do aporte de recursos pelos mesmos em favor da Emissora.

13.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração (incluindo eventual aporte acima previsto) ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral deverá ser convocada na forma da cláusula 12 do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em

Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP.

14. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

- Pessoas Físicas e Jurídicas residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (d) acima de 720 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 nº 11.033/04).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda ou sujeitos à alíquota zero (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

Ademais, de acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, inciso II e parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/95.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

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); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento), ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezesete por cento), até 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. Regra geral, atualmente as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Por sua vez, os rendimentos auferidos por pessoa jurídica no exterior estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 25% (vinte cinco por cento), em caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, com suas alterações posteriores.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

- Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), 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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

- Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira.

Para as empresas sujeitas ao regime não cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

15. PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>), bem como serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, ou seja, no Diário Comercial, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM 60, a MP 1.103 ou, ainda, a legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações das Assembleias Gerais em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) disponibilize na mesma data na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>) o referido edital de convocação, conforme MP 1.103/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor e envie na mesma data ao Agente Fiduciário. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.4. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio do e-mail valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.vert-capital.com>) o referido edital de convocação, conforme MP 1.103/2022, Resolução CVM nº 60 e legislação quando em vigor. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

15.4.1. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

15.4.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Incorporadora ou, caso a Incorporadora não efetue o referido pagamento, pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado.

16. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

16.1.1. O Agente Fiduciário se obriga a diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante conforme dispõe o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

17. DOS RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Interferência do Governo Brasileiro na economia: O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à

importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Incorporadora e das demais participantes da Oferta Restrita. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Incorporadora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos CRI.

(b) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Incorporadora, da Emissora e dos demais participantes da Oferta Restrita, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Incorporadora e sua capacidade de pagamento.

(c) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico – Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, 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 a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução

ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Incorporadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

(d) Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico - Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Incorporadora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

(e) Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado – Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre a CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que a CCI está isenta de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora. Não obstante, o artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, a CCI poderá vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(f) Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos, tendo sido editada apenas recentemente a MP 1.103/22 para aprimoramento da regulamentação do setor. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões

desfavoráveis aos interesses dos investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos investidores.

(g) Riscos Financeiros - Risco da Insuficiência das Garantias: O valor dos bens objeto das Garantias, conforme aplicável, pode não ser suficiente para resgate e amortização dos CRI. Possíveis variações no mercado poderão impactar em tal valor, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta dos bens de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. E, em determinadas circunstâncias, as Garantias poderão não possibilitar o integral cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado, ocasião em que a Emissora, depois de executados os respectivos instrumentos de constituição das Garantias, não disporá de outras fontes de recursos para satisfação do direito de crédito dos investidores.

(h) Riscos Financeiros – Contingências Envolvendo Antecessores dos Imóveis: Não é possível afirmar a existência de eventuais contingências, incluindo execuções fiscais, ações cíveis e trabalhistas, contra os antecessores dos Imóveis, que poderiam/poderão representar algum impedimento à sua transferência para a Incorporadora, ou à época da respectiva transferência. Se houver eventuais contingências, incluindo execuções fiscais ou ações cíveis, envolvendo os antecessores dos Imóveis, que representassem algum impedimento à sua alienação para a Incorporadora, a propriedade dos Imóveis poderá ser questionada e considerada nula, e a eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis poderá não ser suficiente para o pagamento de todos os valores devidos em virtude dos CRI.

(i) Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

(j) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à

estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

(k) Risco de não constituição e insuficiência das Garantias: As Garantias não estão constituídas na presente data. Não é possível, contudo, garantir que as Garantias serão constituídas, tampouco se serão constituídas antes das datas previstas para pagamento de obrigações pecuniárias no âmbito da Emissão. Caso a Emissora não tenha recebido, na Conta Centralizadora, até as respectivas datas de pagamento, os recursos necessários ao pagamento das obrigações pecuniárias devidas aos Titulares de CRI, a Emissora ficará impossibilitada de, alternativamente, executar as Garantias para satisfazer o crédito existente perante os Titulares dos CRI. Além disso, ainda que seja possível constituir e executar as Garantias, é possível que os retornos obtidos com a execução não se igualem àqueles almejados pelos Titulares dos CRI. Tal situação poderá resultar em redução da rentabilidade esperada dos CRI e em perdas financeiras por parte dos Titulares dos CRI.

(l) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(m) Riscos relacionados à Emissora: A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, impactando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(n) Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os

Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento deles poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

(o) Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(p) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Pré-pagamento dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado, conforme previsto nos Documentos da Operação. Em caso de resgate antecipado do CRI, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora e/ou pela Incorporadora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Incorporadora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

(q) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Dispensa de Registro da Oferta Restrita: A emissão dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Caso tais informações estejam incompletas ou insuficientes, tal fato poderá gerar impactos adversos para o investidor dos CRI.

(r) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Restrições à negociação: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, caso em que deverão ser observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476.

(s) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Incorporadora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos 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 do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-

financeira da Incorporadora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(t) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: A CCI é representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de um fluxo financeiro dos direitos de crédito imobiliários devidos no âmbito dos Contratos Lastro. Problemas na originação e na formalização da CCI podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros ou pela própria Incorporadora, causando prejuízos aos titulares dos CRI

(u) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Não formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel(is), mediante registro no competente cartório de registro de imóveis não foi efetivada até a data de assinatura deste Termo de Securitização e não é condição para liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, o registro da Alienação Fiduciária do Imóveis no cartório de registro de imóveis competente será posterior à subscrição e integralização dos CRI. Há, portanto risco de atrasos, perda da prioridade em relação ao registro da garantia ou, eventualmente, de impossibilidade na constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, e o risco de os investidores dos CRI não se beneficiarem da Alienação Fiduciária de Imóvel(is) para recuperar seu investimento por falta de registro, caso seja necessária excussão da alienação fiduciária dos Imóvel(is), ou mesmo sua oposição perante terceiros. Ademais, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, será dada baixa à Alienação Fiduciária de Imóvel(is) caso seja assim exigido: (i) pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para registro da incorporação imobiliária e/ou averbação do patrimônio de afetação, sendo certo que, se necessário e possível for, a Alienação Fiduciária de Imóvel(is) será cancelada para realização de referidos atos e novamente constituída após a realização destes., e/ou (ii) para contratação de eventual Plano Empresário.

(v) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita - Originação e Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes da CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Incorporadora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Incorporadora.

(w) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Desapropriação dos Imóveis: É possível que os Imóveis sejam desapropriados, total ou parcialmente por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis. Não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa ao saldo devido no momento da desapropriação junto aos Titulares de CRI, bem como não é possível prever o prazo de disponibilidade de tal

indenização pelo poder expropriante. Ademais, a redução na área dos Imóveis poderá afetar seu valor dos direitos de crédito ou de mercado e sua liquidez, afetando a execução, o valor e a liquidez da garantia.

(x) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos titulares dos CRI, conforme estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

(y) Riscos relacionados aos CRI e à Oferta Restrita – Ausência de Due Diligence da Incorporadora e dos Imóveis: Os Imóveis, seus atuais proprietários e antecessores, a Incorporadora, seus negócios e atividades, não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta Restrita, de modo que não há qualquer opinião legal sobre auditoria legal (due diligence) com relação a qualquer aspecto envolvendo os Imóveis, vendedores, antecessores ou a Incorporadora.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida neste Termo de Securitização não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

18.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, além dos seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

18.4. Operação Complexa: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, à celebração dos Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.5. Exercício dos Direitos: O atraso no exercício ou o não exercício por qualquer das partes de qualquer prerrogativa ou direito aqui contido não deverá operar como renúncia, novação ou alteração contratual, a não ser que assim seja expressamente manifestado por tal parte. Os direitos e recursos estabelecidos neste Termo de Securitização são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei.

19. DAS NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todas as notificações, comunicações, solicitações ou documentos, deverão ser efetuados sempre por escritos e encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 7º andar, Pinheiros

São Paulo – SP

05407-003

At.: Victoria de Sá / Gabriel Lopes

Telefone: (11) 3385-1800

E-mail: gestao@vert-capital.com; imobiliario@vert-capital.com

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte

CEP 04.534-004– São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro / Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira / Ricardo Lucas Dara da Silva

Telefone: (21) 3514-0000 / (11) 3504-8100

Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br / cci@oliveiratrust.com.br

19.1.1. As comunicações serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (iii) no primeiro Dia Útil seguinte ao da entrega, mediante protocolo ou aviso de recebimento, se remetidas por serviço de *courier express* ou por e-mail. Em qualquer das hipóteses deverá ainda ser enviada cópia via e-mail com confirmação de leitura.

20. DO FORO

20.1. Interpretação. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro. Fica eleito desde já o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.3. Independência das Cláusulas. Ainda que este instrumento ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais Cláusulas não será afetada ou prejudicada.

20.4. Proteção de Dados: As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei nº 13.709/18, ("Lei Geral de Proteção de Dados"), obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

20.5. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Termo de Securitização e suas condições, conforme o disposto no art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de assinaturas eletrônicas, com certificação eletrônica, emitidas pela ICP-Brasil, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001. São, portanto, plenamente válidas as assinaturas eletrônicas neste instrumento, contanto que sejam realizadas mediante o upload deste documento e aposição das assinaturas em plataformas como a DocuSign (www.docusign.com.br) ou similar devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. As Partes reconhecem, ainda, que o procedimento de assinatura eletrônica via plataformas como a DocuSign é plenamente seguro, pois impede qualquer alteração no documento após seu upload e abertura para assinaturas e cumpre fielmente a missão de identificar a pessoa física signatária. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pela B3 e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

O presente Termo de Securitização é firmado em via assinada digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de abril de 2022.

(O restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora firmado em 22 de abril de 2022 entre Vert Companhia Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora firmado em 22 de abril de 2022 entre Vert Companhia Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF nº:

Nome:

CPF nº:

ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de abril de 2022.
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		
CNPJ: 25.005.683/0001-09		
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros		
CEP: 05407-003	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A		
CNPJ: 36.113.876/0004-34		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi		
CEP: CEP 04531-001	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
Razão Social: MD BA BEACH CLASS BAHIA LTDA		
CNPJ: 45.906.671/0001-54		
Endereço: Rua Arthur de Azevedo Machado, 1459, Edifício ITC, Sala 412 - Stiep		
CEP: 41.770- 790	Cidade: Salvador	UF: BA

4. TÍTULO
É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes da Nota Promissória nº 01, no valor de R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), emitida em 22 de abril de 2022, pela Incorporadora, em forma cartular, com vencimento em 22 de abril de 2028, e recebida pela Securitizadora em caráter "pro soluto".

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CCI: R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais) desta CCI, na Data de Emissão.

6. IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS		
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP

Matrícula 29.623 (Área aproximada de 25.000m ² da referida matrícula)	6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador	Rua da Fonte do Boi, 216 - Rio Vermelho, Salvador - BA, CEP 41940-36
---	--	---

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DAS CCI	
Data de Emissão:	22 de abril de 2022;
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2028;
Prazo Total:	Da Data de Emissão das CCI até a Data de Vencimento Final das CCI;
Valor de Principal das CCI:	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), na Data de Emissão;
Quantidade de Notas Promissórias:	01 (uma);
Quantidade de CCI:	1 (uma) única CCI;
Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios:	Taxa de 11% (onze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento da Nota Promissória, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Nota Promissória;
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Em parcela única na Data de Vencimento Final;
Garantias:	Não há
Demais Características:	A CCI não conta com garantia real imobiliária. O local, as datas de pagamento e as demais características da Nota Promissória e dos

	respectivos créditos imobiliários estão definidos na Nota Promissória.
--	--

ANEXO II – TABELA DE AMORTIZAÇÕES**ANEXO II.1 – CRI 1ª SÉRIE**

Mês	Data	Pagamento de Juros	Incorporação de Juros?	Amortização
0	22/04/22			
1	20/05/22	Não	Sim	0,00%
2	20/06/22	Não	Sim	0,00%
3	20/07/22	Não	Sim	0,00%
4	20/08/22	Não	Sim	0,00%
5	20/09/22	Não	Sim	0,00%
6	20/10/22	Não	Sim	0,00%
7	20/11/22	Não	Sim	0,00%
8	20/12/22	Não	Sim	0,00%
9	20/01/23	Não	Sim	0,00%
10	20/02/23	Não	Sim	0,00%
11	20/03/23	Não	Sim	0,00%
12	20/04/23	Não	Sim	0,00%
13	20/05/23	Não	Sim	0,00%
14	20/06/23	Não	Sim	0,00%
15	20/07/23	Não	Sim	0,00%
16	20/08/23	Não	Sim	0,00%
17	20/09/23	Não	Sim	0,00%
18	20/10/23	Não	Sim	0,00%
19	20/11/23	Não	Sim	0,00%
20	20/12/23	Não	Sim	0,00%
21	20/01/24	Não	Sim	0,00%
22	20/02/24	Não	Sim	0,00%
23	20/03/24	Não	Sim	0,00%
24	20/04/24	Não	Sim	0,00%
25	20/05/24	Não	Sim	0,00%
26	20/06/24	Não	Sim	0,00%
27	20/07/24	Não	Sim	0,00%
28	20/08/24	Não	Sim	0,00%
29	20/09/24	Não	Sim	0,00%
30	20/10/24	Não	Sim	0,00%
31	20/11/24	Não	Sim	0,00%
32	20/12/24	Não	Sim	0,00%
33	20/01/25	Não	Sim	0,00%
34	20/02/25	Não	Sim	0,00%
35	20/03/25	Não	Sim	0,00%
36	20/04/25	Não	Sim	0,00%
37	20/05/25	Não	Sim	0,00%
38	20/06/25	Não	Sim	0,00%

39	20/07/25	Não	Sim	0,00%
40	20/08/25	Não	Sim	0,00%
41	20/09/25	Não	Sim	0,00%
42	20/10/25	Não	Sim	0,00%
43	20/11/25	Não	Sim	0,00%
44	20/12/25	Não	Sim	0,00%
45	20/01/26	Não	Sim	0,00%
46	20/02/26	Não	Sim	0,00%
47	20/03/26	Não	Sim	0,00%
48	20/04/26	Não	Sim	0,00%
49	20/05/26	Não	Sim	0,00%
50	20/06/26	Não	Sim	0,00%
51	20/07/26	Não	Sim	0,00%
52	20/08/26	Não	Sim	0,00%
53	20/09/26	Não	Sim	0,00%
54	20/10/26	Não	Sim	0,00%
55	20/11/26	Não	Sim	0,00%
56	20/12/26	Não	Sim	0,00%
57	20/01/27	Não	Sim	0,00%
58	20/02/27	Não	Sim	0,00%
59	20/03/27	Não	Sim	0,00%
60	20/04/27	Não	Sim	0,00%
61	20/05/27	Não	Sim	0,00%
62	20/06/27	Não	Sim	0,00%
63	20/07/27	Não	Sim	0,00%
64	20/08/27	Não	Sim	0,00%
65	20/09/27	Não	Sim	0,00%
66	20/10/27	Não	Sim	0,00%
67	20/11/27	Não	Sim	0,00%
68	20/12/27	Não	Sim	0,00%
69	20/01/28	Não	Sim	0,00%
70	20/02/28	Não	Sim	0,00%
71	20/03/28	Não	Sim	0,00%
72	20/04/28	Não	Sim	0,00%
72	22/04/28	Sim	Não	100,00%

ANEXO II.2 – CRI 2ª SÉRIE

Mês	Data	Pagamento de Juros	Incorporação de Juros?	Amortização
0	22/04/22			
1	20/05/22	Não	Sim	0,00%
2	20/06/22	Não	Sim	0,00%
3	20/07/22	Não	Sim	0,00%
4	20/08/22	Não	Sim	0,00%
5	20/09/22	Não	Sim	0,00%
6	20/10/22	Não	Sim	0,00%
7	20/11/22	Não	Sim	0,00%
8	20/12/22	Não	Sim	0,00%
9	20/01/23	Não	Sim	0,00%
10	20/02/23	Não	Sim	0,00%
11	20/03/23	Não	Sim	0,00%
12	20/04/23	Não	Sim	0,00%
13	20/05/23	Não	Sim	0,00%
14	20/06/23	Não	Sim	0,00%
15	20/07/23	Não	Sim	0,00%
16	20/08/23	Não	Sim	0,00%
17	20/09/23	Não	Sim	0,00%
18	20/10/23	Não	Sim	0,00%
19	20/11/23	Não	Sim	0,00%
20	20/12/23	Não	Sim	0,00%
21	20/01/24	Não	Sim	0,00%
22	20/02/24	Não	Sim	0,00%
23	20/03/24	Não	Sim	0,00%
24	20/04/24	Não	Sim	0,00%
25	20/05/24	Não	Sim	0,00%
26	20/06/24	Não	Sim	0,00%
27	20/07/24	Não	Sim	0,00%
28	20/08/24	Não	Sim	0,00%
29	20/09/24	Não	Sim	0,00%
30	20/10/24	Não	Sim	0,00%
31	20/11/24	Não	Sim	0,00%
32	20/12/24	Não	Sim	0,00%
33	20/01/25	Não	Sim	0,00%
34	20/02/25	Não	Sim	0,00%
35	20/03/25	Não	Sim	0,00%
36	20/04/25	Não	Sim	0,00%
37	20/05/25	Não	Sim	0,00%
38	20/06/25	Não	Sim	0,00%
39	20/07/25	Não	Sim	0,00%

40	20/08/25	Não	Sim	0,00%
41	20/09/25	Não	Sim	0,00%
42	20/10/25	Não	Sim	0,00%
43	20/11/25	Não	Sim	0,00%
44	20/12/25	Não	Sim	0,00%
45	20/01/26	Não	Sim	0,00%
46	20/02/26	Não	Sim	0,00%
47	20/03/26	Não	Sim	0,00%
48	20/04/26	Não	Sim	0,00%
49	20/05/26	Não	Sim	0,00%
50	20/06/26	Não	Sim	0,00%
51	20/07/26	Não	Sim	0,00%
52	20/08/26	Não	Sim	0,00%
53	20/09/26	Não	Sim	0,00%
54	20/10/26	Não	Sim	0,00%
55	20/11/26	Não	Sim	0,00%
56	20/12/26	Não	Sim	0,00%
57	20/01/27	Não	Sim	0,00%
58	20/02/27	Não	Sim	0,00%
59	20/03/27	Não	Sim	0,00%
60	20/04/27	Não	Sim	0,00%
61	20/05/27	Não	Sim	0,00%
62	20/06/27	Não	Sim	0,00%
63	20/07/27	Não	Sim	0,00%
64	20/08/27	Não	Sim	0,00%
65	20/09/27	Não	Sim	0,00%
66	20/10/27	Não	Sim	0,00%
67	20/11/27	Não	Sim	0,00%
68	20/12/27	Não	Sim	0,00%
69	20/01/28	Não	Sim	0,00%
70	20/02/28	Não	Sim	0,00%
71	20/03/28	Não	Sim	0,00%
72	20/04/28	Não	Sim	0,00%
72	22/04/28	Sim	Não	100,00%

ANEXO III
MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo /SP
CNPJ/MF n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 82ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09
Quantidade: 71.000.000 (setenta e um milhões) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 22 de abril de 2022.

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

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada nos termos do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 17/21"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução CVM nº 17/21, e para todos os fins e efeitos, que: **(i)** verificou, em conjunto com a Emissora e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, em 22 de abril de 2022; e **(ii)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21.

São Paulo, 22 de abril de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A *Agente Fiduciário*

ANEXO V – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de custodiante ("Custodiante") no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrada em 22 de abril de 2022, entre a Custodiante e a Emissora (abaixo definida) ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a Emissora emitiu as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), **DECLARA** para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que: **(i)** lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, assinados digitalmente (abaixo definido); e **(ii)** as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*", firmado entre a Emissora e o Custodiante, na qualidade de agente fiduciário, em 22 de abril de 2022 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no âmbito do Termo de Securitização, sobre a CCI e os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se devidamente registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único, do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados nesta declaração, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de abril de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A *Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA E DISTRIBUIDORA DOS CRI

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima de capital aberto devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 7º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora e distribuidora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da sua 82ª Emissão ("CRI", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e pelo artigo 5º da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 17/21"), e para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, nomeada nos termos de seu Contrato Social e do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 17/21 ("Agente Fiduciário") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos do Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 82ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora*".

São Paulo, 22 de abril de 2022.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA *Emissora*

ANEXO VII – EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.124.433,00	Quantidade de ativos: 9124433
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições	

suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificar junto a securitizadora se ocorreu a incorporação do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante nos Imóveis (Nosara e Zurich), caso em que deverá ser enviado o registro do memorial de incorporação imobiliária e ser celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - envio dos Contratos de Cessão Fiduciária (Azera, Chandon, Nosara e Zurich), devidamente registrados nos RTD's competentes; -Relatório Semestral de Destinação de Recursos, juntamente com (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do contrato social consolidado de cada SPE; (ii) cópia dos Relatórios de Contas e dos Relatórios de Obras; (iii) cópia do cronograma físico-financeiro atualizado das obras que já estiverem em andamento; e (iv) eventuais outros documentos que sejam necessários, referente ao 1º semestre de 2021 (a ser enviado em 30/01/2022, conforme cláusula 5.6.7 do Termo de securitização); - Verificação Mensal do Fundo de Despesas da 2ª Série (Mín. R\$ 226.877,27), referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação Mensal do Fundo de Despesas da 1ª Série (Mín. R\$ 427.469,10), referente ao mês de janeiro de 2022; - Relatório do Agente de Obras, referente ao mês de janeiro de 2022; - Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (Azera e Chandon), devidamente registrados nos RGI's competentes;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 55

Volume na Data de Emissão: R\$ 4.800.750,00	Quantidade de ativos: 4800750
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 09/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificar junto a securitizadora se ocorreu a incorporação do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante nos Imóveis (Nosara e Zuriq), caso em que deverá ser enviado o registro do memorial de incorporação imobiliária e ser celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão, devidamente registrada no RTD de São Paulo/SP; - envio dos Contratos de Cessão Fiduciária (Azera, Chandon, Nosara e Zuriq), devidamente registrados nos RTD's competentes; -Relatório Semestral de Destinação de Recursos, juntamente com (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do contrato social consolidado de cada SPE; (ii) cópia dos Relatórios de Contas e dos Relatórios de Obras; (iii) cópia do cronograma físico-financeiro atualizado das obras que já estiverem em andamento; e (iv) eventuais outros documentos que sejam necessários, referente ao 1º semestre de 2021 (a ser enviado em 30/01/2022, conforme cláusula 5.6.7 do Termo de securitização); - Verificação Mensal do Fundo de Despesas da 2ª Série (Mín. R\$ 226.877,27), referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação Mensal do Fundo de Despesas da 1ª Série (Mín. R\$ 427.469,10), referente ao mês de janeiro de 2022; - Relatório do Agente de Obras, referente ao mês de janeiro de 2022; - Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (Azera e Chandon), devidamente registrados nos RGI's competentes;	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações e (vi) Fiança.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.219.181,00	Quantidade de ativos: 8219181
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.250.000,00	Quantidade de ativos: 2250000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses	

de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.900.000,00	Quantidade de ativos: 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.667.000,00	Quantidade de ativos: 5667000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento	

de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.

Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão:

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000000

Data de Vencimento: 22/07/2027

Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Ativo: CRI

Série: 5

Emissão: 55

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00

Quantidade de ativos: 10000000

Data de Vencimento: 22/07/2027

Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.900.000,00	Quantidade de ativos: 5900000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
--

Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.858.477,00	Quantidade de ativos: 5858477
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.250.000,00	Quantidade de ativos: 4250000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - averbação da construção do RGI competente, bem como o registro da instituição e especificação do condomínio edilício; - verificação do saldo máximo de recebíveis (Igual ou menor que 150% do saldo devedor), referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022; - envio do comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - comprovante de cumprimento das condições suspensivas prevista na cláusula 2.1.3 do 1º Aditamento ao Contrato de Permuta; - relatório mensal elaborado pela BRV LXXXV e MRV Participações com as informações mínimas previstas na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação e conforme modelo previsto no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos meses de dezembro de 2021 a março de 2022; - contrato de cessão fiduciária registrado nos RTDs de São Paulo - SP, Belo Horizonte - MG e Ribeirão Preto - SP; - Instrumento	

de Repactuação registrado Belo Horizonte/MG, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP; - 1º Aditamento ao Contrato Particular de Permuta registrado no RTD de Londrina - PR, Belo Horizonte - MG e São Paulo - SP; - comprovantes de aquisição do Imóvel Alvo, incluindo, mas não se limitando: cópia do instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da aquisição do Imóvel Alvo;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.519.200,00	Quantidade de ativos: 2519200
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.700.000,00	Quantidade de ativos: 5700000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Saldo Máximo de Recebíveis, referente aos meses de agosto-21 a dezembro-2021; - Envio dos comprovantes de aquisição do Imóvel-Alvo, incluindo, quais sejam: cópia do respectivo instrumento de aquisição, cópia do comprovante de pagamento do preço de aquisição ao vendedor do Imóvel Alvo, cópia da certidão da matrícula atualizada do Imóvel Alvo comprovando o registro da respectiva aquisição; - Relatórios relativos à evolução das obras, relatórios e	

documentos relativos às vendas das unidades autônomas, balancetes mensais da Incorporadora, informações relativas a vendas, valores disponíveis e/ou distratos, bem como os relatórios mencionados na cláusula 4.1 do Instrumento de Repactuação, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; - Cópia do Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Instrumento de Repactuação registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e no RTD de SP; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Belo Horizonte/MG e SP/SP; e - Celebração do Termo de Securitização e demais documentos que se façam necessários para vincular os créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Confissão de Dívida, conforme AGT realizada em 05 de novembro de 2021.
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada da certidão atualizada da matrícula do Imóvel Guilhermina, comprovando a devida constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Verificar o cumprimento das Condições Precedentes Segunda Parcela; - Envio das notificações das Locatárias para que estas concluem o endosso dos Seguros em benefício da Cessionária em até 150 (cento e cinquenta) dias; - verificação do Fundo de Despesas (Valor Mínimo do Fundo de Despesas: 15.000,00), referente aos meses de setembro a novembro de 2021 e janeiro de 2022; - Relatório de Gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021 e janeiro de 2022;	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Despesas, (vi) Seguros e (vii) Coobrigação pela BSD Empreendimentos.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 28/05/2024	
Taxa de Juros: 100,4% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de Rating, referente ao 3T21 - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos	

da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de dezembro de 2020 a dezembro de 2021; - Cópia das DFs completas relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas do relatório de administração, do relatório de auditores independentes e acompanhada da memória de cálculo, referente à Companhia e das Sociedades do grupo que cujas dívidas estejam sob garantia da Companhia, e declaração assinada pelos seus representantes legais na forma do estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Emissão de Debêntures e (ii) Não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia no âmbito desta Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referentes ao 3T21 e 4T21; - Cópia das Demonstrações Financeiras, Balanços Patrimoniais Consolidados e Memória de Cálculo com todas as rubricas da Devedora (MRV) auditados pelos Auditores Independentes, referentes ao 3T21 e 4T21 (realização dos cálculos dos Índices Financeiros pela OT);

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 11

Volume na Data de Emissão: R\$ 36.999.677,62

Quantidade de ativos: 36999

Data de Vencimento: 24/06/2028

Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - envio da atualização do processo de retificação e unificação das matrículas alienadas fiduciariamente; - Apólice com a renovação do Seguro Patrimonial do Imóvel (Rua Sergio F. B. Soares, nº1000, Distrito Industrial - Campinas/SP), bem com o endosso à Vert Securitizadora; - Atualização do processo de retificação e unificação das matrículas alienadas fiduciariamente.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Carta Fiança Bancária.

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 10

Volume na Data de Emissão: R\$ 109.753.754,77

Quantidade de ativos: 109753

Data de Vencimento: 20/01/2025

Taxa de Juros: IPCA + 3,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - envio da (i) comprovação da renovação da apólice de seguros e (ii) endosso em favor da Vert; - Verificar o andamento da unificação das matrículas. - Informações atualizadas sobre os processos de desapropriação que recaem sobre parcela do imóvel com matrícula 42.941.

Garantias: O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.000.000,00	Quantidade de ativos: 48000
Data de Vencimento: 23/04/2025	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 4º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - 3º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - 2º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora. Adicionalmente com (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE Investida; (ii) cópia dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra dos Empreendimentos Imobiliários da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim; e (iii) cópia do cronograma físico-financeiro das obras, referente ao período de Janeiro/2021 a Junho/2021 e de julho/2021 a dezembro/2021; - Cópia da Ata da RCA (You Inc), devidamente registrada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Empresas e Negócios; - Cópias dos Aditamentos ao Contrato Social de todas as SPEs Garantidas, nos RTDs competentes, sob pena de vencimento antecipado da Debêntures. - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da AF de Ações, devidamente registrada no RTD competente, bem como o Livro de Registro da Companhia contendo a anotação da referida AF de Ações; - Cópia da Declaração da Securitizadora certificando que as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliário na destinação; e - Cópia da AF de Cotas, devidamente registrada no RTD competente	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 22/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 4º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - 3º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - 2º ITR, bem como a verificação dos Índices Financeiros realizada pelo Auditor Independente. Adicionalmente declaração nos moldes do Anexo VI da Escritura de Debêntures; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos	

nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora. Adicionalmente com (i) cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE Investida; (ii) cópia dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra dos Empreendimentos Imobiliários da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim; e (iii) cópia do cronograma físico-financeiro das obras, referente ao período de Janeiro/2021 a Junho/2021 e de julho/2021 a dezembro/2021; - Cópia da Ata da RCA (You Inc), devidamente registrada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Empresas e Negócios; - Cópias dos Aditamentos ao Contrato Social de todas as SPEs Garantidas, nos RTDs competentes, sob pena de vencimento antecipado da Debêntures. - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da AF de Ações, devidamente registrada no RTD competente, bem como o Livro de Registro da Companhia contendo a anotação da referida AF de Ações; - Cópia da Declaração da Securitizadora certificando que as despesas objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliário na destinação; e - Cópia da AF de Cotas, devidamente registrada no RTD competente
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Fiança

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,233% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, setembro de 2021 a fevereiro 2022; - Verificação do Fluxo Mínimo Mensal, no montante do Anexo V da CPRF referente a setembro de 2021 a janeiro 2022; e - Relatório de Gestão, referente a setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: Cessão Fiduciária e o Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/09/2023	
Taxa de Juros: 95% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.775.000,00	Quantidade de ativos: 170775
Data de Vencimento: 17/10/2022	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de Rating anual atualizado;	
Garantias: Não foram constituídas garantias sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 660.000.000,00	Quantidade de ativos: 660000
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.372.000,00	Quantidade de ativos: 324372
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de gestão, referente aos meses de novembro e dezembro/21 e janeiro/22; - Relatório de Rating, referente aos seguintes trimestres 2T21, 3T21 e 4T21;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/02/2024	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Os Direitos Creditórios do Agronegócio que lastreiam os CRA contarão com fiança prestada pela JSL S.A. em favor da Securitizadora.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00	Quantidade de ativos: 84000
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 347.809.000,00	Quantidade de ativos: 347809
Data de Vencimento: 16/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9265% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de gestão, referente aos meses de novembro e dezembro/21 e janeiro/22; - Relatório de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo II da Escritura de Debêntures, Declaração assinada pelos Diretores da Devedora e notas fiscais em formato .XML para fins de verificação; - Relatório de Rating, referente aos seguintes trimestres 2T21, 3T21 e 4T21; - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrado na junta comercial; e - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora (Tereos).	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 221.410.000,00	Quantidade de ativos: 221410
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8069% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de Rating anual atualizado;	

Garantias: Não foram constituídas garantias sobre os CRA.

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 4,6107% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança constituída pela Ultrapar Participações S.A.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.600.000,00	Quantidade de ativos: 9600
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000,00	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 4	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000,00	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Vert Companhia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 30/06/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

ANEXO VIII – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Nota Promissória nº 01				
Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Data da utilização dos recursos	Valor Aplicado R\$	Percentual, relativo ao valor total da Nota Promissória
Matrícula 29.623 (Área aproximada de 25.000m² da referida matrícula)	6º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador-BA	Em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da integralização	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)	100,00%
		Total	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)	100,00%

**MONTANTE DE RECURSOS APROXIMADOS DESTINADOS AOS EMPREENDIMENTOS DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS
R\$ 144.684.260,88 (CENTO E QUARENTA E QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL, DUZENTOS E SESSENTA REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS);**

EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS: [NÃO]

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS			
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre	2º semestre
		R\$	R\$
Matrícula 29.623 (Área aproximada de	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)	R\$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais)	R\$ 53.500.000,00 (cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais)

25.000m² da referida matrícula)			
	R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)	R\$ 17.500.000,00 (dezesete milhões e quinhentos mil reais)	R\$ 53.500.000,00 (cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais)

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização da Nota Promissória em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2020	R\$ 118.667.505
01 a 12 de 2021	R\$ 190.046.047
Total	R\$ 308.713.552