

# LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

DA OFERTA PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PÚBLICA, DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA) DA

# VERT

## VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ/MF nº 43.737.117/0001-65

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

Lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela



## STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

CNPJ/MF nº 01.306.014/0001-09

Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, Pinhais /PR



perfazendo o montante total de até

**R\$ 220.000.000,00**  
**(duzentos e vinte milhões)**



Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRVERTCRI7F7 | Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRVERTCRI7G5  
Registro Automático dos CRI 1ª Série na CVM: [•] | Registro Automático dos CRI 2ª Série na CVM: [•]

### Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

*Esta "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) emissão, da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries, DA Vert Companhia Securitizadora. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais" ("Lâmina") contém informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

*Exceto se expressamente indicado nesta Lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Lâmina, terão o significado previsto no "Prospecto Preliminar Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão, da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Séries, da Vert Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais" ("Prospecto Preliminar").*

### ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto

<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<p><b>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.</b></p> <p><b>HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DO PROSPECTO PRELIMINAR.</b></p>
--	---

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	<input type="checkbox"/> CRA <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Capa do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	<b>Emissão:</b> 119ª (centésima décima nona). <b>Série:</b> 1ª e 2ª séries.	Capa do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09.	Capa do Prospecto Preliminar
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	<b>1ª Série:</b> BRVERTCRI7F7 <b>2ª Série:</b> BRVERTCRI7G5	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de negociação	Para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.	Capa do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada - lote base	220.000 (duzentos e vinte mil)	Capa do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00	Capa do Prospecto Preliminar
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<b>1ª Série:</b> Taxa DI + sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 5,50% ao ano. <b>2ª Série:</b> IPCA + 11% (onze por cento) ao ano.	Capa do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado (intervalo)	R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), sendo dividido em até R\$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais) nos CRI da 1ª Série; e R\$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) nos CRI da 2ª Série.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não	Capa do Prospecto Preliminar

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.8) Lote adicional	Não	Capa do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	Seção 3.5 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações	Não aplicável	N/A
c.3 Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34	Capa do Prospecto Preliminar

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar os Direitos Creditório Imobiliários, conforme disposto no Termo de Securitização.</p> <p>Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em função da emissão das Debêntures serão destinados a despesas futuras com aluguéis dos imóveis listados no Anexo I da Escritura de Emissão, nos quais a Devedora e/ou suas Controladas Destinação desenvolvem atividades de armazenagem, carga, descarga, manuseio e logística, bem como prestação de serviços de tratamento químico de sementes para entidades inseridas na cadeia do agronegócio</p>	Seção 3 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários oriundos das debêntures, não conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória adicionais, para colocação privada, em duas séries, da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, emitidas nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantias Real e Fidejussória Adicionais, emitidas em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais</i> ", celebrado em 19 de dezembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e as Fiadoras.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performedo	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 19,64% (dezenove inteiros e sessenta e quatro	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais informações
<b>Informações sobre o lastro</b>		
	<p>centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento. Para efeito de cálculo, foi considerada a relação entre o total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários pré-pagas pelo total de emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em dívidas de Grandes Devedores, conforme definidos na Resolução CVM 60, no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>A Devedora não realizou emissões de créditos com a mesma natureza da presente Oferta nos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta e até a presente data não teve qualquer evento de inadimplemento.</p>	

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar a economia brasileira, bem como a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
2. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
3. O declínio no nível de atividade econômica e a consequente estagnação ou desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial pode reduzir a demanda por produtos da Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
4. O governo brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem afetar adversamente a Devedora.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
5. A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
Principais características	Nos termos da alínea "b" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, trata-se de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, para a emissão de 220.000 (setenta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª e da 2ª séries da 219ª emissão da Emissora.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	<b>1ª Série:</b> terão prazo de vencimento de 1.829 (um mil, oitocentos e vinte e nove) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de dezembro de 2028.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
	<b>2ª Série:</b> terão prazo de vencimento de 2.193 (dois mil, cento e noventa e três) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de dezembro de 2029	
Remuneração	<p><b>1ª Série:</b> Os CRI da 1ª Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI, over extra-grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>), acrescidos de uma sobretaxa, ou spread, de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, juros remuneratórios esses incidentes desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).</p> <p><b>2ª Série:</b> Os CRI da 2ª Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série em questão (exclusive).</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	<p><b>1ª Série:</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série serão amortizados mensalmente após o período de carência, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 22 de janeiro de 2025.</p> <p><b>2ª Série:</b> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI da 2ª Série serão amortizados mensalmente após o período de carência, a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 23 de julho de 2025, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Duration	<p>Os CRI 1ª Série terão duration equivalente a 3,50 anos, calculado em 21 de dezembro de 2023.</p> <p>Os CRI 2ª Série terão duration equivalente a 4,22 anos, calculado em 21 de dezembro de 2023.</p>	Seção 17 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Os CRI serão resgatados antecipadamente (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Direitos Creditórios Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme dispostos no Prospecto; ou (ii) caso não seja aprovada a Taxa Substitutiva 2ª Série sugerida pela Devedora e Emissora aos Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial para deliberação acerca da sua definição, conforme dispostos no Prospecto, desde	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre o valor mobiliário</b>		
	que, em qualquer dos casos (i) ou (ii) acima, o Patrimônio Separado seja suficiente para arcar com os valores devidos.	
Condições de recompra antecipada	Não aplicável	N/A
Condições de vencimento antecipado	O resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme dispostos no Prospecto.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta, não obstante a Emissora tenha recomendado a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar

Garantias (se houver)		
Garantia dos CRI	Os CRI não contam com quaisquer garantias específicas, reais ou pessoais.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar
Garantia dos Créditos Imobiliários	O fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, assumida pela Devedora no âmbito da emissão das Debêntures será assegurado por (a) Fiança; (b) Cessão Fiduciária de recebíveis; e (c) a Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme detalhado no Prospecto.	Seção 9.2 do Prospecto Preliminar

Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir <i>rating</i> aos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir <i>rating</i> aos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 8 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não Aplicável	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00 (mil reais)	Seção 8 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7 do Prospecto.	Seção 7 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	A Oferta não conta com previsão de rateio.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	A Oferta não conta com previsão de rateio.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	O Coordenador Líder poderá rescindir a Oferta caso não sejam cumpridas as Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição.	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Os CRI possuem como benefício a isenção da cobrança de IOF para pessoas físicas e jurídicas, bem como isenção do IR para pessoas físicas.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordenador Líder <u>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</u> <i>Website:</i> <a href="https://guide.com.br/">https://guide.com.br/</a> (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "CRI COMFRIO", e clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).</li> <li>• <u>Securitizadora:</u> <u>VERT COMPANHIA SECURITIZADORA</u> <i>Website:</i> <a href="https://ri.vert-capital.com/#/">https://ri.vert-capital.com/#/</a> (neste website, buscar "CRI COMFRIO", selecionar a operação, na página seguinte clicar em "Prospecto", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).</li> <li>• <u>COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)</u> Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro/RJ; e Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo/SP <i>Website:</i> <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">http://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar o código ISIN</li> </ul>	



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
<b>Participação na oferta</b>		
	<p><b>"BRVERTCRI7F7 {ou} BRVERTCRI7G5"</b>, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento", "Lâmina", "Prospecto Definitivo" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento desejado).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</u> <i>Website:</i> <a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">www.b3.com.br/pt_br/</a> (neste <i>website</i>, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" - "Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:119 - Série 1 e 2". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 119ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Vert Companhia Securitizadora.).</li> </ul>	
Quem são os coordenadores da oferta?	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais, por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, observado o disposto no Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do Prospecto Preliminar

<b>Calendário</b>		
Qual o período de reservas?	Não aplicável	N/A
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de janeiro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	03 de janeiro de 2024	Seção 5.1 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar



	Oferta. Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e investidores qualificados, a qualquer tempo.	
--	--	--