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

Companhia Securitizadora S2 - Código CVM nº 680
CNPJ/MF nº 25.005.683/0001-09 | NIRE 35.300.492.307
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, São Paulo - SP

Lastreados 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 de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRVERTCRI7F7
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRVERTCRI7G5

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DOS CRI 1ª SÉRIE E DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM SOB OS NºS [●] e [●], RESPECTIVAMENTE, CONCEDIDOS EM [●] DE [●] DE 2023

Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários: devedor único

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de até 220.000 (duzentos e vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 119ª (centésima décima nona) emissão da Securitizadora, em duas séries, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 19 de dezembro de 2023, o valor total de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Emissão", "CRI" e "Emissão", respectivamente), sem a possibilidade de emissão lote adicional ou suplementar de CRI, conforme previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160. Será permitida a distribuição parcial dos CRI, desde que, até o encerramento do Período de Distribuição (conforme definido abaixo), haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo (conforme definido abaixo). Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários oriundos das debêntures não conversíveis em ações, com garantias reais, para colocação privada, em duas séries, da 2ª (segunda) emissão da **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.306.014/0001-09 ("Debêntures" e "Devedora", respectivamente), emitidas nos termos da Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), celebrada em 19 de dezembro de 2023, entre a Devedora, a Emissora e as Fiadoras (conforme abaixo definido), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"). Para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização (conforme abaixo definido), celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"). Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI da 1ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série") e os CRI da 2ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, a "Data de Vencimento"). 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 (http://www.b3.com.br),

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) ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"), a ser calculada de acordo com o previsto no Termo de Securitização. 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 ("Remuneração dos CRI da 2ª Série" e, em conjunto com os Remuneração dos CRI da 1ª Série, a "Remuneração dos CRI"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série em questão (exclusive), a ser calculada de acordo com o previsto no Termo de Securitização. Os CRI serão depositados para: (i) 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 ("B3"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) 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. O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definido) vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. A distribuição dos CRI será intermediada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 27 A 48 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DAS FIADORAS DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DAS FIADORAS DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA

A data deste Prospecto é 22 de dezembro de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

ÍNDICE i

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 4
2.1. Breve Descrição da Oferta 4
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 8
2.4. Identificação do público-alvo 8
2.5. Valor Total de Oferta 8
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 9

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 22
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 22
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 22
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 26
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas 26
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 26

4. FATORES DE RISCO 27

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 49
5.1. Cronograma das etapas da Oferta 49

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 50

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 52
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 52
7.2. Inadequação do investimento 52
7.3. Eventual Modificação da Oferta 52

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 55
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 55
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 55
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 55
8.3.1. Aprovação Societária da Emissora 55
8.3.2. Aprovação Societária da Devedora 55
8.4 Regime de Distribuição 55
8.5. Plano de Distribuição 56
8.6. Formador de Mercado 58
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 58
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 58

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 59
9.1. Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI 59

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 59
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI 59
9.4. Política de investimento 59

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 61
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: ...61
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 63
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 64
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 64
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 64
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....65
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais.....65
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados; 65
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....66
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço.....72
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....74

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 75
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização. 75
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 75

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA..... 76
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios. 76
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas; 76
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....76
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....76
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....80

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 85
Entre o Coordenador Líder e a Emissora 85
Entre o Coordenador Líder e a Devedora 85
Entre o Coordenador Líder e as Fiadoras.....85
Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário 85
Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador 85
Entre a Emissora e a Devedora.....86
Entre a Emissora e as Fiadoras.....86
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário 86
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário.....86
Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador 86

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 87
14.1 Condições do Contrato de Distribuição. 87
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.....89

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 91

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS..... 93

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 96
17.1 Informações Adicionais dos CRI 96
17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico.....96

18. ANEXOS 98

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO "INFORMAÇÕES DO PROSPECTO" DO "ANEXO E" DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTE PROSPECTO, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 27 A 48 DESTE PROSPECTO. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 119ª (centésima décima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, de até 220.000 (duzentas e vinte mil) CRI, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) CRI da 1ª série ("CRI da 1ª Série"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) CRI da 2ª série ("CRI da 2ª Série"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que respeitado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo) dos CRI a serem colocados. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação. Haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, desde que haja a distribuição de um montante mínimo equivalente a R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo")..

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída em 24 de maio de 2016 e foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 15 de junho de 2016, sob o NIRE 35.300.492.30-7. A VERT nasceu com uma equipe atuante no mercado de securitização agrícola brasileiro, tendo Fernanda Mello, Martha de Sá e Victória de Sá como sócias fundadoras. Em 31 de dezembro de 2022, a Securitizadora possuía aproximadamente R$ 30.500.000.000,00 (trinta bilhões e quinhentos milhões de reais) de ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercado de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora, assim como os serviços fornecidos pela Emissora, vide item 7 de seu Formulário de Referência. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitido pela Emissora corresponde a R$ 9.255.222.079,63 (nove bilhões, duzentos e cinquenta e cinco milhões, duzentos e vinte e dois mil, setenta e nove reais e sessenta e três centavos), correspondentes a 96 (noventa e seis) emissões, das quais 85 (oitenta e cinco) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R$ 8.640.447.706,63 (oito bilhões, seiscentos e quarenta milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, setecentos e seis reais e sessenta e três centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	133
Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas	Aprox. R$ 32.670.000.000,00
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Emissora é composto por 3 (três) membros efetivos, eleitos em assembleia geral para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Conforme Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração: i. fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Emissora, propostos pela Diretoria; ii. Eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração; iii. Deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões; iv. Deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e no estatuto social da Emissora; v. fiscalizar a gestão dos Diretores da Emissora, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia; vi. Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Emissora; vii. Manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; viii. Fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Emissora, conforme definido nos regulamentos da Emissora; ix. Escolher e destituir os auditores independentes, e x. Aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem constituição de Patrimônio Separado.

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo de Mandato

Paulo Piratiny Abbott Caldeira	Membro efetivo	30/04/2022	31/12/2024
Martha de Sá Pessôa	Membro efetivo	30/04/2022	31/12/2024
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	Presidente	30/04/2022	31/12/2024

Diretoria

A Diretoria da Emissora é composta por 5 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos do estatuto social da Emissora e pelo seu Conselho de Administração, sendo um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem Designação Específica, podendo um Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e do Diretor de Distribuição.

A Diretoria possui poderes expressos, entre outros outorgados no Estatuto Social da Emissora, para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Emissora; (iii) alienar, onerar ou realizar qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Emissora, bem como alienar ativos da Emissora, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (iv) conceder a contratar garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e (v) firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Emissora.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo de Mandato
Carlos Pereira Martins	Diretor de Controles Internos	21/11/2022	30/04/2026
Victoria de Sá	Diretora sem designação específica	21/11/2022	30/04/2026
Gabriel Pereira Pinto Lopes	Diretor de Distribuição	21/11/2022	30/04/2026
Andréia Franklin de Alencar Silveira	Diretora de Securitização	21/11/2022	30/04/2026

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Securitizadora é de R$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2022 era de R$ 1.963.822,85 (um milhão, novecentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e dois reais e oitenta e cinco centavos).

Proteção Ambiental

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

Efeitos da Ação Governamental nos Negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRA. Ademais, o governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na Seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos" na página **Erro! Indicador não definido.** deste Prospecto.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.4 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento

Não há produtos e/ou serviços em desenvolvimento pela Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

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

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRA. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos".

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não possui patentes, marcas ou licenças.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Para mais informações acerca dos contratos relevantes celebrados pela Emissora, vide o item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora. Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

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

Negócios com partes relacionadas

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

Concorrentes

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

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores" ou "Investidores Qualificados, respectivamente), quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados, sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e aos participantes especiais da Oferta ("Instituições Participantes da Oferta") a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O Valor Total da Emissão é de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo dividido em até (i) R$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais) nos CRI da 1ª Série ("CRI da 1ª Série"); e (ii) R$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) nos CRI da 2ª Série ("CRI da 2ª Série" e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, os "CRI"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73

da Resolução CVM 160, desde que haja a distribuição de um montante mínimo equivalente a R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI são emitidos em duas séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI	Serão emitidos até 220.000 (duzentas e vinte mil) CRI, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) CRI da 1ª série ("CRI da 1ª Série"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) CRI da 2ª série ("CRI da 2ª Série"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo dos CRI a serem colocados.
Lote Adicional de CRI	Não será admitida a emissão de lote adicional de CRI previsto no artigo 50 da Resolução CVM 160.
Código ISIN dos CRI	BRVERTCRI7F7 – CRI da 1ª Série; e BRVERTCRI7G5 – CRI da 2ª Série.
Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI. **Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI – Inexistência de classificação de risco dos CRI", na página 36 deste Prospecto.**
Data de Emissão dos CRI	19 de dezembro de 2023.
Data de Vencimento dos CRI	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série	Os CRI da 1ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série").
Prazo e Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série	Os CRI da 2ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, a "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de Resgate Antecipado dos CRI.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Atualização Monetária dos CRI	(10) O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será atualizado monetariamente; e (ii) O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("Atualização Monetária 2ª Série"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a seguinte fórmula ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série"): Vna = Vne x C, onde: Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorre por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Vne = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série após a última incorporação dos juros, amortização e Atualização Monetária 2ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. C = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma: $$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$$ onde: Nik = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, calculado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento. Nik-1 = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima. Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

	Dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "Dut" um número inteiro.
Remuneração dos CRI	Significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI da 1ª Série e a Remuneração dos CRI da 2ª Série.
Remuneração dos CRI da 1ª Série	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 (http://www.b3.com.br), 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) ("Remuneração dos CRI da 1ª Série"). A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série em questão, ou a data de pagamento antecipado, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$\text{Ji} = \text{Vne x (Fator Juros} - 1)$$ **Ji** = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento; **Vne** = Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **Fator Juros** = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ Juros = (Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread)$$

	Onde: *Fator DI* corresponde ao produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_{k})\right]$$ n_{DI} corresponde ao número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo n_{DI} um número inteiro; *k* número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; TDI_k Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma: $$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ Onde: DI_k corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil *(overnight),* utilizada com 2 (duas) casas decimais; *Fator Spread* corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ Onde: *spread* corresponde a 5,500; *DP* corresponde ao número de Dias Úteis compreendido no Período de Capitalização, sendo DP um número inteiro. Observações:

	• O fator resultante da expressão (1+$TDIk$) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento. • Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. • Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento. • A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. • Para efeito do cálculo de "Dik" será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 21, o "Dik" considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que os dias 18, 19,20 e 21 são Dias Úteis).
Remuneração dos CRI da 2ª Série	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 ("Remuneração dos CRI da 2ª Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série em questão (exclusive). A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$\text{Ji} = \text{Vna x (Fator Juros} - 1)$$ Sendo: **"Ji"** corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento; **"Vna"** conforme definido acima; **"Fator Juros"** corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

	$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$ Onde: i = 11,0000; dup = conforme definido acima.
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II do Termo de Securitização, sendo a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI em 23 de janeiro de 2024 e, a última, na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização.
Amortização Ordinária	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos (i) 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; e (ii) 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 ("Amortização Ordinária").
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Resgate Antecipado dos CRI	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente nas seguintes hipóteses: (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 definido na Escritura de Emissão) nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; ou (ii) caso não seja aprovada a Taxa Substitutiva 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) sugerida pela Devedora e Emissora aos Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial para deliberação acerca da sua definição, conforme previsto no Termo de Securitização, desde que, em qualquer dos casos (i) ou (ii) acima, o Patrimônio Separado seja suficiente para arcar com os valores devidos.
Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures	Será realizada uma oferta obrigatória de resgate antecipado dos CRI caso a Devedora opte, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, a seu exclusivo critério, por realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e as

	condições previstos no Termo de Securitização.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária, constituídos em favor da Securitizadora, no âmbito da presente Emissão.
Direitos Creditórios Imobiliários	Significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Debêntures, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
Alienação Fiduciária	Significa a garantia real a ser outorgada pela (a) Comfrio Soluções Logísticos do imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) Comfrio Foodservice do imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "Imóveis Onerados"), a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos em cada *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". Na forma do modelo previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Devedora, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").
Cessão Fiduciária	Significa a garantia real outorgada pela Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Serviços Logísticos de determinados direitos creditórios decorrentes de prestação de serviços de transporte, armazenagem e tratamento de sementes, na modalidade *take or pay*, a determinados clientes ("Prestação de Serviços" e "Clientes", respectivamente), créditos esses formalizados por meio de contratos de prestação de serviços celebrados entre as Cedentes e os respectivos Clientes ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Prestação de Serviços", respectivamente), a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos no "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"* celebrado em 19 de dezembro de 2032, entre a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Serviços Logísticos e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária").
Fiadoras	significa, em conjunto, a (i) **JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Jarinu, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto SP 354, s/nº, km 76,5, Bairro Campo dos Aleixos, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.088.422/0001-75 ("JFLOG"), (ii) **COMFRIO TRANSPORTES EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede social localizada na

	cidade de Jarinu, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto, s/nº, SP 354, km 76, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.039.120/0001-44 ("Comfrio Transportes"), (iii) **BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.**, sociedade limitada, localizada na Cidade de Uberlândia, no Estado de Minas Gerais, na Anel Viário Ayrton Senna, KM 03, Entre KM 03 e 04, Fazenda São José, Distrito Industrial, CEP 38.402-329, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.629.860/0001-57 ("Bestway"), (iv) **COMFRIO FOODSERVICE LTDA.**, sociedade limitada com sede social localizada na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina, CEP 83.015-148, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.666.943/0001-25 ("Comfrio Foodservice"), (v) **AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 6º andar, conjunto 62, sala 7, Bairro Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.449.755/0001-04 ("Agro Improvement") e a (vi) **COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III, CEP 14.707-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.413.969/0001-57 ("Comfrio Serviços Logísticos").
Fiança	significa a garantia fidejussória outorgada pelas Fiadoras a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, representados por CCI.
Existência ou não de Regime Fiduciário	Haverá Regime Fiduciário, em favor da emissão e dos Titulares dos CRI, instituídos sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"): (10) extinção, liquidação, dissolução da Emissora; (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação/homologação do referido plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do

	inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora.
Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e/ou no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. <u>IMPOSTO SOBRE A RENDA</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

	Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor). Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585). <u>INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR</u>

	Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585). Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor. <u>PIS E COFINS</u> O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda

	de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor). Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas. Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. <u>IOF/CÂMBIO</u> Conforme regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações

	ocorridas após esta eventual alteração. IOF/TÍTULOS As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Outros, direitos, vantagens e restrições	Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta dos CRI, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM 160. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta dos CRI, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Debêntures, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

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

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

3.6.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora, ou por suas Controladas Destinação, em função da emissão das Debêntures serão destinados a despesas futuras com aluguéis dos imóveis listados no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), 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 ("Destinação dos Recursos").

3.6.2. Os recursos destinados aos Imóveis Lastro desenvolvidos pela Devedora e/ou suas Controladas Destinação serão por ela transferido por meio de: (i) aumento de capital investidas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital; (iii) mútuo; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins deste Prospecto, "Controladas Destinação" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.

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

3.6.5. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres encerrados em junho e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão ("Relatório") com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos captados por meio da Oferta deverão ser destinados conforme o Cronograma Indicativo previsto no Anexo V da Escritura de Emissão e Anexo VII do Termo de Securitização.

Por se tratar de cronograma tentativo e não vinculante, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das obrigações oriundas da Escritura de Emissão, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. Para fins deste Prospecto, "Documentos da Operação" significam os documentos relativos à Emissão e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia; (v) o Contrato de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) as declarações de veracidade da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras; (x) as declarações exigidas pela CVM; (xi) o material publicitário da Oferta; (xii) os demais documentos relativos à Oferta (conforme abaixo definido); e (xiii) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

IMÓVEL LASTRO	MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DE REGISTRO	HABITE-SE	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO (%)
RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	OFÍCIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – CAUAIA/CE	Sim	Não	R$ 10.605.882,55	4,54
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ/MT	Sim	Não	R$ 49.186.794,81	21,05
ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO	7254	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE EXTREMA/MG	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

INDUSTRIAL, CEP: 34.640-000						
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	Sim	Não	R$ 1.045.656,56	0,45
G 08 – RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	Sim	Não	R$ 16.951.783,66	7,26
G 10- RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	Sim	Não	R$ 12.808.658,46	5,48
RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	CRI/LUCAS DO RIO VERDE	Sim	Não	R$ 61.378.690,90	26,27
AVENIDA MARINGA, 4000 – ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	Sim	Não	R$ 576.450,00	0,25
AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	Sim	Não	R$ 12.247.709,16	5,24
Avenida Cabo Basílio Zechin Jr., 344, Jardim Novo	9708	2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro – SP.	Sim	Não	R$ 33.250.171,92	14,23
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	Sim	Não	R$ 24.000,00	0,01
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

Imóvel Lastro	**Matrícula Nº**	**2024**	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**
		1º S	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**1º S**
RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	R$ 779.625,00	R$ 779.625,00	R$ 818.606,25	R$ 818.606,25	R$ 859.536,56	R$ 859.536,56	R$ 902.513,39	R$ 902.513,39	R$ 947.639,06	R$ 947.639,06	R$ 995.021,01	R$ 995.021,01
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	R$ 3.615.659,02	R$ 3.615.659,02	R$ 3.796.441,97	R$ 3.796.441,97	R$ 3.986.264,07	R$ 3.986.264,07	R$ 4.185.577,27	R$ 4.185.577,27	R$ 4.394.856,14	R$ 4.394.856,14	R$ 4.614.598,94	R$ 4.614.598,94

ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO INDUSTRIAL, CEP: 34.640-000	7254	R$ 843.434,74	R$ 843.434,74	R$ 885.606,48									
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	R$ 80.668,04	R$ 80.668,04	R$ 84.701,44	R$ 84.701,44	R$ 88.936,51	R$ 88.936,51	R$ 93.383,33	R$ 93.383,33	R$ 98.052,50	R$ 98.052,50	R$ 102.955,13	R$ 51.217,80
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.307.759,29	R$ 1.307.759,29	R$ 1.373.147,26	R$ 1.373.147,26	R$ 1.441.804,62	R$ 1.441.804,62	R$ 1.513.894,85	R$ 1.513.894,85	R$ 1.589.589,59	R$ 1.589.589,59	R$ 1.669.069,07	R$ 830.323,36
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.716.374,39	R$ 1.716.374,39	R$ 1.802.193,11	R$ 1.802.193,11	R$ 1.892.302,77	R$ 1.892.302,77	R$ 1.986.917,91					
RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	R$ 4.511.869,87	R$ 4.511.869,87	R$ 4.737.463,36	R$ 4.737.463,36	R$ 4.974.336,53	R$ 4.974.336,53	R$ 5.223.053,35	R$ 5.223.053,35	R$ 5.484.206,02	R$ 5.484.206,02	R$ 5.758.416,32	R$ 5.758.416,32
AVENIDA MARINGA, 4000 – ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	R$ 5.234.430,85	R$ 5.234.430,85	R$ 5.496.152,39	R$ 5.496.152,39	R$ 5.770.960,01	R$ 5.770.960,01						
AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	R$ 189.000,00	R$ 189.000,00	R$ 198.450,00									
CONFIRMAR COM ABERTURA DE FILIAL	9708	R$ 993.523,86	R$ 993.523,86	R$ 1.043.200,05	R$ 1.043.200,05	R$ 1.095.360,06	R$ 1.095.360,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.207.634,46	R$ 1.207.634,46	R$ 1.268.016,18	
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	R$ 6.067.549,62	R$ 6.370.927,10	R$ 6.370.927,10	R$ 6.689.473,46	R$ 6.689.473,46	R$ 1.061.821,18						
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00										

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos

para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Oferta.

A Devedora estimou, na Data de Emissão, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo V da Escritura de Emissão, sendo que, caso necessário, a Devedora, por si e suas Controladas Destinação, poderão destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão em datas e montantes diversos dos previstos no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que seja comprovada, pela Devedora, a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Fiadoras e às Garantias, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários e demais obrigações previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e as Fiadoras.

1. RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) *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 outros, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (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 por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) *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 o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) *Efeitos da política econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades dos envolvidos no Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para 28overei-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário,

contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores Qualificados que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e as Fiadoras. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*30overeign credit rating*) como "BB" pela agência Standard & Poor's Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como "Ba2" pela agência Moody's, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e das Fiadoras e consequentemente suas capacidades de pagamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(viii) *A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora*

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ix) *Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um impacto adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora*

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre

a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras e, consequentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos

à capacidade de adimplemento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas às Debêntures e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

2. RISCOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

(i) *Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios*

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente

regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) *Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iii) *A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado*

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

3. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

(i) *Falta de liquidez dos CRI*

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(ii) *Restrição de negociação*

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral até o encerramento do período de 6 (seis) meses após o encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Os Investidores Qualificados que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores Qualificados. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão. O Investidor Qualificado deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados, bem como possibilidade de cancelamento da Emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Coordenador Líder, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Coordenador Líder em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ademais, a oferta será encerrada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do envio do respectivo Anúncio de Início. Não se pode garantir que a CVM não questionará essa mecânica ou determinará, de ofício, o encerramento das ofertas após 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro anúncio de início.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) *Risco da Distribuição Parcial e de redução de liquidez dos CRI*

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, nos termos do Contrato de Distribuição.

Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(v) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Qualificados não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Qualificados a erro. Caberá aos potenciais Investidores Qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos no Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(vi) *Risco de estrutura*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(vii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

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

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Securitizadora 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 Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(ix) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente*

Os Direitos Creditórios Imobiliários preveem eventos de vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI poderá ser obstada ou não pela Assembleia Especial. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(x) *Riscos relacionados às Garantias Reais*

De forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações da Devedora oriundas das Debêntures, foi constituída a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária em benefício da Securitizadora. Para que a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária passem a beneficiar a Securitizadora, o Contratos de Garantia deverão ser registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, conforme o caso, para fins de eficácia e validade.

Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xi) *Riscos relacionados à redução do valor das Garantias Reais*

A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária poderão sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição da garantia, não há como se assegurar que a Devedora e/ou as Fiadoras terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Direitos Creditórios Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xii) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiii) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xiv) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas publicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a

regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xv) *Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora e às Fiadoras*

A Devedora e as Fiadoras foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora e das Fiadoras podem afetar sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xvi) *Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas*

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias serão suficientes para quitar integralmente todas as obrigações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xvii) *Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência*

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xviii) *Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição*

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelas Fiadoras, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xix) *Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial*

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xx) *Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado*

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista do Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xxi) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto do Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xxii) *Risco Tributário*

O risco tributário pode ser entendido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiii) Risco de Resgate Antecipado

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda

determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxiv) *Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação*

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Debêntures e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xxv) *Demais Riscos*

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

4. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

(xxvi) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora*

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora 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 Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxvii) *Manutenção do registro de companhia securitizadora*

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

(xxviii) *Crescimento da Securitizadora e de seu capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xxix) *Importância de uma equipe qualificada*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(xxx) *Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis*

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso

a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxi) *Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora*

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(xxxii) *Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI*

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiii) *Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua

lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxiv) *Risco relacionados aos investimentos das Aplicações Financeiras Permitidas*

A Securitizadora poderá realizar investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora poderá se encontrar em situação de conflito quanto a realização de tal investimento e os interesses dos Titulares de CRI, caso tais fundos tenham seus patrimônios representados por ativos de emissão da própria Securitizadora, incluindo mas não se limitando, CRIs, CRAs, CRs e/ou Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(xxxv) *Outros riscos relacionados à Securitizadora*

Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* da Securitizadora (https://www.vert-capital.com/), e ficam expressamente incorporados a do Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

5. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

(i) *Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças*

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(ii) *Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Debêntures serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas do Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas Debêntures. A ausência de diversificação do devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

(iv) *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas*

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeito a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar

o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Debêntures. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise especifica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes,

poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Debêntures. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

(ix) *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*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da Oferta

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

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

#	Eventos(2)	Data Prevista (1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	22/12/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início.	22/12/2023
3	Data de Liquidação dos CRI	03/01/2024
4	Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/06/2024
5	Data máxima para início de negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

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

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão imediatamente divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta dos CRI imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Procedimentos

(10) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação.

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na Seção 7, "7.3 Eventual Modificação da Oferta" deste Prospecto.

(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados.

Os CRI de cada série serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de ágio ou deságio.

ser Distribuição junto ao público investidor em geral.

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

(c) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide Seção 7, "7.3 Eventual Modificação da Oferta" deste Prospecto.

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

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

O capital social da Emissora, nesta data, é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R$ 100.000 (cem mil reais), e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo que a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda é titular de, aproximadamente, 99,998% das ações de emissão da Emissora.

Portanto, temos a participação acionária da Emissora:

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

7.2. Inadequação do investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou das Fiadoras e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 27 a 48 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse

do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: (i) é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e (ii) a requerimento do Coordenador Líder, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.
Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente pela Emissora através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e

encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de CRI; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder da Oferta, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

A Oferta dos CRI será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

8.3.1. Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, de forma genérica, em deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 25 de outubro de 2021, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 05 de novembro de 2021, sob o nº 526.065/21-7 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures foi aprovada com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora realizada na data de 19 de dezembro de 2023 ("AGE da Devedora"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a administração da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures, incluindo a constituição das Garantias, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão das Debêntures e sua vinculação aos CRI.

8.4 Regime de Distribuição

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação

para o valor total definido, nos termos do Contrato de Distribuição.

A partir do dia subsequente à integralização de cada uma das séries, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta de cada série, nos termos do inciso "iii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

8.5. Plano de Distribuição

Plano de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição. A Oferta é realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais, por meio de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos do § 2º, Artigo 79 da Resolução CVM 160, a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto no Contrato de Distribuição e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta.

Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos potenciais investidores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, o período de distribuição de cada série somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta da respectiva série; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta.

Este Prospecto será divulgado em até 2 (dois) dias após o deferimento do registro da Oferta dos CRI, ao qual será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma série em cada Data de Integralização dos CRI da respectiva série, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos investidores será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta dos CRI da respectiva série, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

O resultado da Oferta será divulgado no anúncio de encerramento da Oferta dos CRI, nos termos

do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificada uma das hipóteses abaixo:

(i) Encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou
(ii) Distribuição da totalidade dos CRI.

Nos termos do artigo 1º da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos.

Nos termos do §1º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: (i) a CVM não realizou análise dos Documentos da Oferta, nem de seus termos e suas condições; e (ii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas no Termo de Securitização e no presente Prospecto.

Os esforços de venda dos CRI poderão ser realizados, com relação à Oferta de cada série, a partir do início do Período de Oferta a Mercado da respectiva série, mediante divulgação do Aviso ao Mercado dos CRI da respectiva série, com destaque e sem restrições de acesso, sendo que a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI só será possível após o início do Período de Distribuição da respectiva série.

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado CRI, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SRE da CVM e para a B3, a versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

O período de distribuição dos CRI de cada série inicia-se após, cumulativamente: (i) obtenção do registro da oferta pública dos CRI; e (ii) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI, com destaque e sem restrições de acesso, sendo que uma vez que a Oferta será submetida ao registro automático de distribuição, o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início de Distribuição poderão ser divulgados na mesma data.

Na hipótese acima, nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado de uma série coincida com o início do Período de Distribuição da respectiva série, a Oferta da respectiva série deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI da respectiva série tiverem sido distribuídos em prazo anterior.

Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SER/CVM e para a B3, a versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição.

Será possível a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160. Caso os CRI emitidos não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição, estes deverão ser cancelados pelo Coordenador Líder e o Termo de Securitização aditado para ratificar e consolidar a quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados, bem como o valor total da Emissão, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial em até 3 (três) Dias Úteis após o encerramento do Período de Distribuição.

Os Investidores Qualificados poderão, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor.

Os Investidores deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendem receber a totalidade dos CRI por eles subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número dos CRI efetivamente distribuídos e o número dos CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse de o Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

O resultado da Oferta dos CRI deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta, qual seja 180 (cento e oitenta) dias contado da respectiva data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição dos CRI; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso XIII, do artigo 22, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendará à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI

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

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Direitos Creditórios Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas seguintes Garantias:

(i) Fiança outorgada pelas Fiadoras a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de prestação de serviços de transporte, armazenagem e tratamento de sementes, na modalidade *take or pay*, a determinados clientes ("Prestação de Serviços" e "Clientes", respectivamente), créditos esses formalizados por meio de contratos de prestação de serviços celebrados entre as Cedentes e os respectivos Clientes ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Prestação de Serviços", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado na presente data entre a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Soluções Logísticos (em conjunto, as "Cedentes") e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(ii) e

Alienação Fiduciária, pela (a) Comfrio Soluções Logísticos do imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) Comfrio Foodservice do imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "Imóveis Onerados"), por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, de cada um dos "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". na forma do modelo previsto no Anexo IV à Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Devedora, pela Comfrio Soluções Logísticos, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"

(iii)).

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

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

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que

deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, observado o disposto no artigo 5º, do Anexo II à Resolução CVM 60 ("Aplicações Financeiras Permitidas").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão das Debêntures que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

O valor dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI, na Data de Emissão, é de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes das Debêntures

A 2ª (segunda) emissão de debêntures, não conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória adicionais, para colocação privada, em duas séries, da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Devedora**", respectivamente), nos termos do "*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"* ("**Escritura de Emissão**"), conforme aditada possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Serão emitidas até 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) debêntures da 1ª série ("Debêntures da 1ª Série"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) debêntures da 2ª série ("Debêntures da 2ª Série"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo.
Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	(i) *Remuneração das Debêntures da 1ª Série*. As Debêntures 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 (http://www.b3.com.br), 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 das

	Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"); (ii) *Remuneração das Debêntures da 2ª Série.* As Debêntures 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 ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série em questão (exclusive).
Prazos de vencimento dos créditos	(i) As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, a "Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão.
Períodos de amortização	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado (i) para as Debêntures 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 20 de janeiro de 2025; e (ii) para as Debêntures 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 21 de julho de 2025, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do Anexo II da Escritura de Emissão ("Amortização Ordinária das Debêntures").
Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3.2. deste Prospecto.
Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	(iv) Fiança outorgada pelas Fiadoras a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de prestação de serviços de transporte, armazenagem e tratamento de sementes, na modalidade *take or pay*, a determinados clientes ("Prestação de Serviços" e "Clientes", respectivamente), créditos esses formalizados por meio de contratos de prestação de serviços celebrados entre as

	Cedentes e os respectivos Clientes ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Prestação de Serviços", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado na presente data entre a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Soluções Logísticos (em conjunto, as "Cedentes") e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (v) e Alienação Fiduciária, pela (a) Comfrio Soluções Logísticos do imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) Comfrio Foodservice do imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "Imóveis Onerados"), por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, de cada um dos "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". na forma do modelo previsto no Anexo IV à Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Devedora, pela Comfrio Soluções Logísticos, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia" (vi)). O valor das Garantias é limitado ao valor total das obrigações inerentes à Emissão, o qual inclui, sem limitação, todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Debêntures, abrangendo seu Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares e da Securitizadora oriundos da Escritura Emissão de Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Direitos Creditórios Imobiliários não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, à vista em moeda corrente nacional.

A Emissora, em razão da aquisição das Debêntures vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 119ª (centésima décima nona) emissão, em duas séries, da Emissora os Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização.

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: (i) análise quantitativa; (ii) análise qualitativa; e (iii) análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

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

O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II da Escritura de Emissão, e, (i) para as Debêntures da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão; e (ii) para as Debêntures da 2ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 2ª Série serão amortizadas a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, observada as hipóteses de resgate antecipado, conforme previsto na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora e das Fiadoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora.

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pelas Garantias. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

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 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.

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

Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que não realizou, nos últimos 3 (três) anos, qualquer pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios imobiliários da mesma natureza aos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures que compõem o Patrimônio Separado, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à Oferta, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da Oferta, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", nas páginas 27 a 48 deste Prospecto.

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

Resgate Antecipado: A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (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, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; ou (ii) caso não seja aprovada a Taxa Substitutiva 2ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) sugerido pela Devedora e Emissora aos Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial para deliberação acerca da sua definição, conforme previsto no Termo de Securitização, desde que, em qualquer dos casos (i) ou (ii) acima, o Patrimônio Separado seja suficiente para arcar com os valores devidos.

Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures: A Emissora deverá realizar a oferta obrigatória de resgate antecipado da totalidade dos CRI caso a Devedora opte, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, a seu exclusivo critério, por realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e as condições previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures").

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

Vencimento Antecipado Automático: Observado o disposto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, declarará o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos titulares dos CRI, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicável (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"):

(i) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação no prazo de até 7 (sete) dias após comunicação da Securitizadora, conforme aplicável, neste sentido;

(ii) a não Destinação dos Recursos na forma prevista na Escritura de Emissão;

(iii) se a Escritura de Emissão ou qualquer outro documento for declarado inválido, nulo ou inexequível por decisão judicial transitada em julgado;

(iv) deferimento, homologação, concessão ou decretação por autoridade judiciária competente de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação, ou de quaisquer procedimentos análogos que venham ser criados pela Lei, em relação a Devedora, às Fiadoras e as suas respectivas afiliadas;

(v) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais ou decisões judiciais exequíveis, transitadas em julgado, contra a Devedora, incluindo execuções fiscais, cujo valor unitário ou agregado seja maior que R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(vi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspenção de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o pleno exercício das atividades inerentes aos negócios da Devedora e/ou Fiadoras, desde que não justificados pela Devedora;

(vii) caso os direitos creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária deixem de existir ou ser exequíveis, por qualquer motivo, imputável ou não à Devedora e/ou aos Fiadores, desde que não haja o reforço e/ou substituição da garantia fiduciária;

(viii) utilização, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de quaisquer de seus bens em desacordo com qualquer legislação e/ou norma pertinente, em especial, mas sem limitação, daquelas de natureza ambiental, criminal, trabalhista, previdenciária e tributária, que efetivamente cause um "Efeito Adverso Relevante", assim entendido como uma efetiva e material alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, societárias da Devedora e/ou das Fiadoras que comprovadamente afete, de modo relevante e adverso: (a) a capacidade de pagamento da Devedora e/ou das Fiadoras no que toca ao cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação; e/ou (b) a legalidade, validade e/ou exequibilidade dos documentos da operação ou da Oferta;

(ix) decisão transitada em julgado proferida em decorrência de ação, procedimento ou processo, judicial ou administrativo, contra a Devedora, as Fiadoras, suas respectivas Afiliadas, seus dirigentes e/ou administradores agindo em nome da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas respectivas Afiliadas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

(x) violação comprovada de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (conforme abaixo definido), tal como aplicáveis, pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas respectivas Afiliadas, no âmbito da condução dos negócios da Devedora, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, das obrigações assumidas nos documentos da operação;

(xii) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), alienação, cessão de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que acarrete alteração do seu controle acionário, exceto se referida reorganização societária (a) implicar aumento da participação acionária detida, na Devedora, pela Aqua Capital (ou por qualquer empresa que pertença a seu grupo econômico, seja ela subsidiária, acionista, sócia, controlada, controladora ou sob controle comum, independentemente do país em que sua sede se encontra); (b) ocorrer entre sociedades do grupo econômico da Devedora, com manutenção do controle indireto; ou (c) for aprovada pelos titulares dos CRI e reunidos em Assembleia Especial;

(xiii) contratação e/ou concessão de mútuos entre empresas que não sejam Afiliadas da Devedora, exceto se aprovado pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xiv) realização de aumento de capital em Afiliadas da Devedora que possa vir a comprovadamente prejudicar a capacidade de honrar as obrigações assumidas pela Devedora, bem como a realização de aportes de recursos e/ou investimentos, a que título for, em empresas a ela não Afiliadas, exceto se aprovado pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xv) requerimento pela Devedora, pelas Fiadoras, por suas respectivas Afiliadas ou por quaisquer terceiros, conforme aplicável, de recuperação judicial ou extrajudicial, falência (desde que não elidida dentro do prazo legal), autofalência, dissolução ou liquidação ou de quaisquer procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei contra a Devedora;

(xvi) a prática comprovada de quaisquer atos em desacordo com o estatuto social da Devedora e/ou das Fiadoras que comprometa o pontual e integral cumprimento das respectivas obrigações assumidas no âmbito dos documentos da operação;

(xvii) se a Devedora estiver em mora com o cumprimento de quaisquer de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão e vier a realizar o pagamento de dividendos, de juros sobre capital próprio e/ou resgate de ações, exceto pelo pagamento (a) do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (b) dos dividendos a que fazem jus os administradores da Devedora em função de sua eventual qualidade de acionistas minoritários da Devedora;

(xviii) autuação da Devedora e/ou das Fiadoras por quaisquer órgãos governamentais, que afete comprovada e adversamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou das Fiadoras, salvo se a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, revertam tal autuação dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

(xix) apuração comprovada, a qualquer tempo, de falsidade ou imprecisão material de qualquer declaração, informação ou documentação que houver sido apresentada, prestada, ou entregue pela Devedora à Securitizadora, principalmente, mas não se limitando a, os termos do instrumento de emissão e dos instrumentos contratuais que compõem o conjunto de garantias das Debêntures;

(xx) descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras de quaisquer obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, não sanado dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora ou dos respectivos prazos de cura estabelecidos no referido instrumento;

(xxi) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações financeiras assumidas pela Devedora e/ou de suas controladas e/ou Controladores e/ou empresas sob controle comum, no mercado local ou internacional, em valor igual ou superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas desde que não justificado pela Devedora;

(xxii) descumprimento da obrigação de substituir e/ou reforçar as garantias, incluindo no caso em que os titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, não aprovarem os novos bens indicados para fins de substituição e/ou reforço das garantias, nos termos e prazos dos documentos das operações;

(xxiii) redução do capital social da Devedora;

(xxiv) se as garantias deixarem de existir ou forem questionadas pela Devedora e/ou Fiadoras da Emissão, rescindidas ou alteradas sem o consentimento dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial; e

(xxv) na hipótese de investigação da Devedora, das Fiadoras, e das contrapartes dos contratos cedidos fiduciariamente por autoridades brasileiras e do exterior a qualquer momento durante a vigência dos CRIs.

Para fins deste Prospecto, (a) "**Controladores**" significa os acionistas diretos da Devedora detentores da totalidade das ações de emissão do seu capital social com direito de voto; e (b) "**Afiliadas**" significa, em conjunto, as sociedades coligadas, controladoras e controladas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme previsto nos artigos 116 e 243 da Lei das Sociedades por Ações.

Vencimento Antecipado Não Automático: Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, na ocorrência de quaisquer das hipóteses indicadas abaixo a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do evento, Assembleia Especial, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para que seja deliberado acerca da não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos documentos da operação, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja prazo de cura específico, contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida;

(ii) não apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, de comprovação do protocolo e/ou registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante as Juntas competentes dentro dos prazos estabelecidos nos documentos da operação;

(iii) constatação de qualquer vício, invalidade ou ineficácia das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos instrumentos contratuais que compõem as garantias às Debêntures;

(iv) protesto de títulos e documentos contra a Devedora e/ou as Fiadoras não justificados, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$2.000.000.00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, que não seja suspenso em definitivo ou cancelado dentro do prazo legal;

(v) desapropriação, confisco, alienação, cessão de ativos da Devedora e/ou das Fiadoras que ocasionem a diminuição do patrimônio líquido da Devedora em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora, conforme verificado pela Securitizadora;

(vi) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou das Fiadoras que modifique substancialmente as atividades atualmente por elas praticadas, sendo permitida a adição de atividades ao objeto social que não caracterize um Efeito Adverso Relevante;

(vii) não pagamento não justificado, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou das Fiadoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) caso a Fiança: (a) tenha sua validade ou exequibilidade questionada judicialmente, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; (b) não seja devidamente constituída e formalizada nos termos da Escritura de Emissão; (c) seja anulada; ou (d) de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida e não seja recomposta pela Devedora e/ou pelas Fiadoras em até 5 (cinco) dias da constatação do fato;

(ix) questionamento judicial dos termos e condições da Escritura de Emissão e dos instrumentos contratuais que compõem o conjunto de garantias das Debêntures, pela Devedora e/ou Fiadoras;

(x) descumprimento da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária), Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e/ou do Fluxo Mínimo da Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) não sanados nos termos dos Contratos de Garantia;

(xi) caso as obrigações de pagamento da Devedora e/ou das Fiadoras previstas no instrumento de emissão deixem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas com garantias fidejussória e/ou real da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de expressa disposição legal;

(xii) caso a Devedora e/ou as Fiadoras não renovem os Contratos de Prestação de Serviços (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) vencidos e/ou não os substituam por direitos creditórios de volume e prazo igual ou superior ao dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(xiii) caso, semestralmente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, o grupo econômico formado pela Devedora e pelas Fiadoras apresente os seguintes índices financeiros apurados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas das Agro Improvement, devidamente auditadas por auditor independente registrado perante a CVM, a serem calculados pela Devedora e verificados pela Securitizadora, e encaminhados ao Agente Fiduciário para acompanhamento ("Índices Financeiros"):

(a) relação entre a Dívida Financeira Líquida e o EBITDA superior a 3,8 vezes nas datas de verificação/apuração de 2024 e superior a 3,3 vezes nas datas de verificação/apuração de 2025 em diante;

(b) relação entre EBITDA e a Despesa Financeira Líquida inferior a 1,5 vezes.

"Despesa Financeira Líquida": significa as despesas financeiras recorrentes menos as receitas financeiras recorrentes. As informações referentes às despesas financeiras recorrentes e receitas financeiras recorrentes serão obtidas diretamente das demonstrações financeiras auditadas em relação à Devedora e às Fiadoras.

"Dívida Financeira Líquida": (a) a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional e os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), menos (b) as disponibilidades em caixa e aplicações de curto prazo.

"Ebitda": significa o somatório: (a) do lucro ou prejuízo, com relação ao período acumulado de 12 (doze) meses anteriores, antes de deduzidos impostos, tributos, contribuições e participações minoritárias; (b) das despesas de depreciação e amortização; (c) do resultado financeiro líquido (despesas – receitas financeiras), considerando variações cambiais; e (d) dos custos e despesas não recorrentes, os quais se caracterizam como eventos e transações que possuem caráter significativamente diferente das atividades típicas ou usuais de entidade, os quais não deveriam ocorrer frequentemente e que não deveriam ser considerados como fatores recorrentes em qualquer avaliação de processo operacional da empresa, sendo que também são classificados como custos e despesas não recorrentes os ajustes de períodos anteriores que serão refletidos nas demonstrações do resultado do exercício. O item (d) deverá ser devidamente identificados em notas explicativas nas demonstrações financeiras da Devedora e Fiadores.

Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série: A Devedora poderá, a partir do 13º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série").

No caso de ser realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora deverá prever a incidência de um prêmio *flat,* multiplicado pelo montante a ser pago pela Devedora referente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série: de acordo com os seguintes percentuais:

Período	**Percentual**
Entre 20/01/2025 (inclusive) e 18/12/2025 (exclusive) (13º até o 24º mês)	2,0% (dois por cento)
Entre 19/01/2026 (inclusive) e 18/12/2026 (exclusive) (25º até o 36º mês)	1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)
Entre 18/01/2027 (inclusive) e 20/12/2027 (exclusive) (37º até o 48º mês)	1,0% (um por cento)
Após 18/01/2028 (inclusive)	0,5% (meio por cento)

Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série: A Devedora poderá, a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 2ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série" e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, o "Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

No caso de ser realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora deverá prever a incidência de um prêmio *flat,* multiplicado pelo montante a ser pago pela Devedora referente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série: de acordo com os seguintes percentuais:

Período	**Percentual**
Entre 21/07/2025 (inclusive) e 19/06/2026 (exclusive) (19º até o 30º mês)	2,0% (dois 0 por cento)
Entre 20/07/2026 (inclusive) e 19/08/2027 (exclusive) (31º até o 44º mês)	1,5% (um inteiro e cinco décimos)
Após 20/09/2027 (inclusive)	1,0% (um por cento)

Resgate Antecipado Facultativo Parcial das Debêntures: Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures: A Devedora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado proposta pela Devedora ser dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na descrita na Escritura de Emissão.
Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado (com o consequente resgate antecipado das Debêntures), a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

Amortização Extraordinária: Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

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

Procedimentos de Verificação do Lastro

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação,

que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A comprovação da Destinação dos Recursos será semestralmente feita pela Devedora até o último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres encerrados em junho e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório") com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures.

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

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Debêntures.

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: (i) das informações relativas à titularidade dos CRI; (ii) dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; (iii) das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e (iv) do tratamento de eventos incidentes, conforme o "*Contrato de Prestação de Serviço de Escrituração*", a legislação vigente e posteriores alterações.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Securitizadora na qualidade de debenturista, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

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

Os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora. As informações referentes à Devedora estão descritas na Seção 12 deste Prospecto.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio do Instrumento de Emissão.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima fechada, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná.

A Devedora tem por objeto social as atividade de (i) armazéns gerais, efetuando a armazenagem e depósito, inclusive em câmaras frigoríficas e silos, de todo o tipo de produto, sólido, líquido e gasoso por conta de terceiros, com a emissão de warrants, inclusive agropecuário, dentre os quais se destacam o armazenamento de produtos de: higiene, saneantes, cosméticos, perfumaria, saúde, medicamentos, alimentação (incluindo bebidas alcoólicas e não alcoólicas, chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes), vestuário, químicos, limpeza, sementes e insumos agrícolas, aparelhos elétricos de uso pessoal e doméstico; cigarros, cigarrilhas e charutos e produtos intermediários; (ii) tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes; (iii) transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual, internacional e multimodal de cargas em geral, inclusive de produtos perigosos e de quaisquer produtos armazenados pela Companhia; (iv) locação de equipamentos de movimentação; (v) operador logístico e prestação e serviços de consultoria de projetos logísticos, com a coordenação e desenvolvimento de projetos logísticos para o transporte de carga, principalmente alimentícios; e (vi) prestação de serviço de logística com locação e cessão de mão-de-obra.

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

As demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 2020,2021 e 2022 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil, que incluem a legislação societária brasileira, as normas da CVM e as proclamações do CPC, que atendem às normas internacionais de contabilidade e estão incorporadas por referência a este Prospecto.

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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, através da consolidação em sua controladora, composta por seus empréstimos, financiamentos e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022, elaboradas de acordo com o IFRS – "International Financial Reporting Standards e ASB" – "International Accounting Standards Board, IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitido pelo Internacional Accounting Standards Board ("IASB") e apresentadas de forma condizente com as normas aprovadas e expedidas pela CVM, e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna 30/06/2023 os índices efetivos da revisão contábil referente ao exercício de Jun/23 e "Índices Ajustados pela Oferta", a posição ajustada para refletir os recursos brutos no montante de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), que a Devedora estima receber com a Oferta, sem a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

Capitalização (R$ mil)	**31/12/2022**	**30/06/2023**	
	Índice Efetivo	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(1)**
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	96.078	119.800	-
Debêntures	15.763	8.659	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	-
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	4.104	4.600	-
Debêntures	31.503	29.333	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	220.000
Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	(82.416)	(121.873)	(121.873)
Capitalização Total	65.032	40.519	98.127

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

A capitalização total é a soma dos empréstimos, financiamentos, debêntures e certificados de recebíveis imobiliários - CRI (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos brutos no valor de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), deduzidos dos custos estimados da Oferta no valor de R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), perfazendo o recurso Líquido no montante de R$ 212.500.000,000 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais) que a Devedora estima receber com a Oferta. Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras da Devedora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

Índices financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstração dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto no ativo não circulante e nos índices de atividade. Por outro lado, com relação aos índices de liquidez geral, liquidez corrente e liquidez imediata, bem como

passivo circulante e não circulante, caixa e equivalentes de caixa, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora "Stock Tech" relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas e apresentadas de acordo com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos brutos da Oferta, no montante de R$ R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), deduzidos dos custos estimados da Oferta no valor de R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 212.500.000,000 (duzentos e doze milhões e quinhentos mil reais) que a Devedora estima receber com a Oferta.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez (R$ mil)	**31/12/2022**	**30/06/2023**	
	Índice Efetivo	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(1)**
Ativo circulante (R$ mil)	53.399	50.522	80.628
Ativo não circulante (R$ mil)	153.613	145.443	145.443
Passivo circulante (R$ mil)	185.777	210.133	54.172
Passivo não circulante (R$ mil)	103.651	107.705	293.772
Liquidez Geral	1,11	0,93	4,17
Liquidez Corrente	0,29	0,24	1,49
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	8.013	8.931	39.037
Liquidez Imediata	0,29	0,24	1,49

(1) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

O Índice de liquidez geral corresponde à fórmula: (Ativo Circulante + Ativos Não Circulante) / Passivo Circulante.

O Índice de liquidez corrente corresponde à fórmula: Ativo Circulante / Passivo Circulante.

O Índice de liquidez imediata corresponde à fórmula: (Ativo Circulante - Estoques) / Passivo Circulante.

Índices de Atividade

Índices de Atividade (R$ mil)	**31/12/2022**	**30/06/2023**	
	Índice efetivo	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(1)**
Receita operacional líquida	161.347	84.971	84.971
Estoque Médio	n/a	n/a	n/a
Giro de Estoques	n/a	n/a	n/a
Clientes e outros recebíveis médio	28.677	32.800	32.800

Giro dos clientes	5,6	5,2	5,2
Total do ativo médio	197.761	201.489	216.542
Giro do ativo total	0,8	0,4	0,4

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

O índice giro dos estoques não é aplicável para a Devedora.

O índice giro dos clientes, é calculado pela fórmula: Receita operacional líquida / Clientes e outros recebíveis médio.

O giro do ativo total é dado pela fórmula: Receita operacional líquida / Total do ativo médio.

Índices de Endividamento

Índices de endividamento	31/12/2022	30/06/2023	
	Índice efetivo	Índice Efetivo	Índice Ajustado(1)
Passivo circulante (R$ mil)	185.777	210.133	54.172
Passivo não circulante (R$ mil)	103.651	107.705	293.772
Passivo circulante + passivo não circulante	289.428	317.838	347.944
Ativo total (R$ mil)	207.012	195.965	226.071
Índice de endividamento geral	139,8%	162,2%	153,9%
Patrimônio Líquido (R$ mil)	-82.416	-121.873	-121.873
Grau de endividamento	1,40	1,62	1,54
Composição do endividamento	64,2% curto prazo e 35,8% longo prazo	66,1% curto prazo e 33,9% longo prazo	15,6% curto prazo e 84,4% longo prazo

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

O índice de endividamento geral corresponde à fórmula: (Passivo circulante + passivo não circulante) / Ativo total.

O grau de endividamento corresponde à fórmula: (Passivo circulante + passivo não circulante) / (Passivo circulante + passivo não circulante + Patrimônio Líquido).

A composição do endividamento corresponde à fórmula: (Passivo circulante / (Passivo circulante + passivo não circulante)) x 100%; e (Passivo não circulante / (Passivo circulante + passivo não circulante)) x 100%.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	31/12/2022	30/06/2023	
	Índice efetivo	Índice Efetivo	Índice Ajustado(1)
Receita operacional líquida	161.347	84.971	84.971

Lucro Bruto	-7.150	-5.304	-5.304
Margem bruta	-4,4%	-6,2%	-6,2%
Resultado do período	-60.577	-39.457	-39.457
Margem líquida	-37,5%	-46,4%	-46,4%
Total do ativo	207.012	195.965	226.071
Patrimônio líquido	-82.416	-121.873	-121.873
Retorno sobre ativo total	-29,3%	-20,1%	-17,5%
Retorno sobre o Patrimônio líquido	73,5%	32,4%	32,4%

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Margem bruta é calculada pela fórmula: (Lucro bruto / Receita operacional líquida) x 100%.

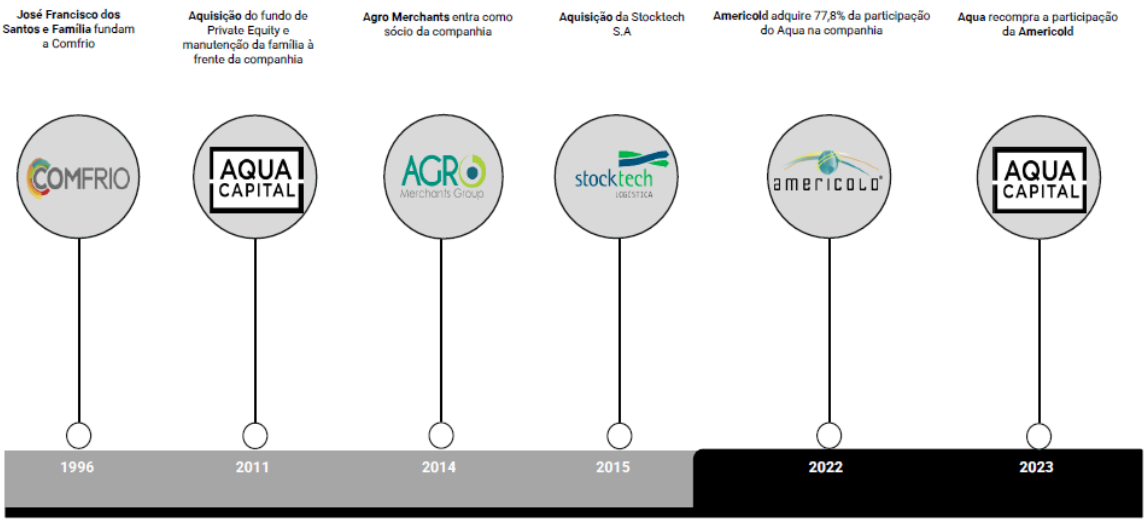
Margem líquida, é calculada pela fórmula: (Resultado do período / Receita operacional líquida) x 100%.

O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pela fórmula: (Resultado do período / Total do ativo) x 100%.

O índice de retorno sobre o PL, é calculado pela fórmula: (Resultado do período / Patrimônio Líquido) x 100%.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.

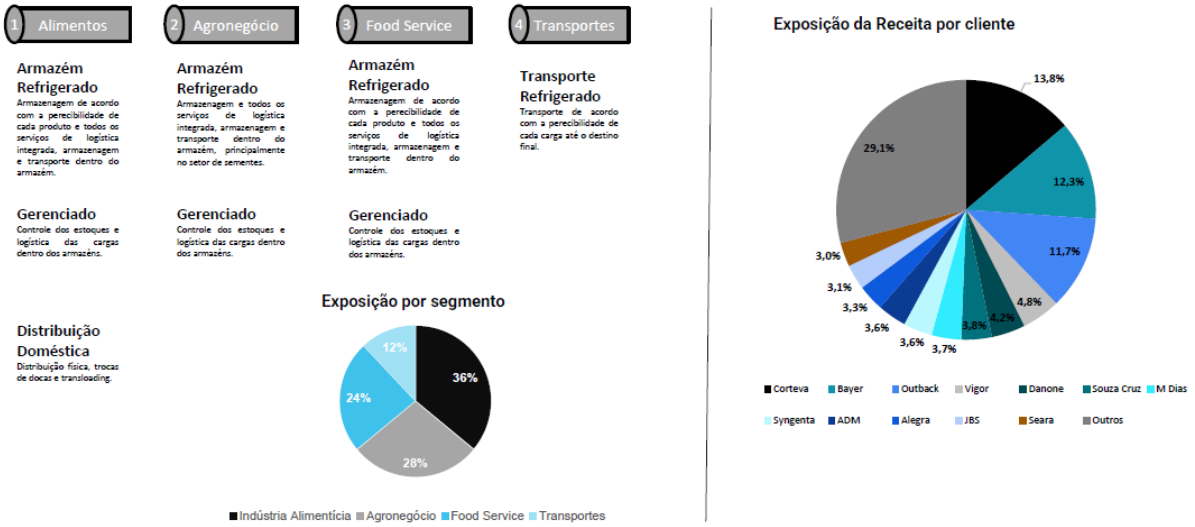
A Devedora foi fundada em 1996, com suas atividades centralizadas na cidade de Pinhas, Estado do Paraná. Com o passar do tempo, a Devedora iniciou sua expansão, iniciando as operações por todo o Brasil, fazendo parte hoje de um grupo econômico com 26 instalações, sendo 2 próprias, 17 locadas e 7 operações gerenciadas (in house). Grupo Econômico foi adquirido recentemente por um fundo de private equity do Aqua Capital e contou com aportes de capital na casa de R$ 235 milhões.



Cadeia Logística do Frio - atividades do Grupo COMFRIO

A Devedora e grupo econômico a qual faz parte atua no setor logístico, com foco em: armazéns gerais, tratamento de sementes, transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual, internacional e multimodal de cargas em geral, inclusive de produtos perigosos e de quaisquer produtos armazenados pela Companhia; locação de equipamentos de movimentação; operador logístico e prestação e serviços de consultoria de projetos logísticos, bem como a prestação de serviço de logística com locação e cessão de mão-de-obra.

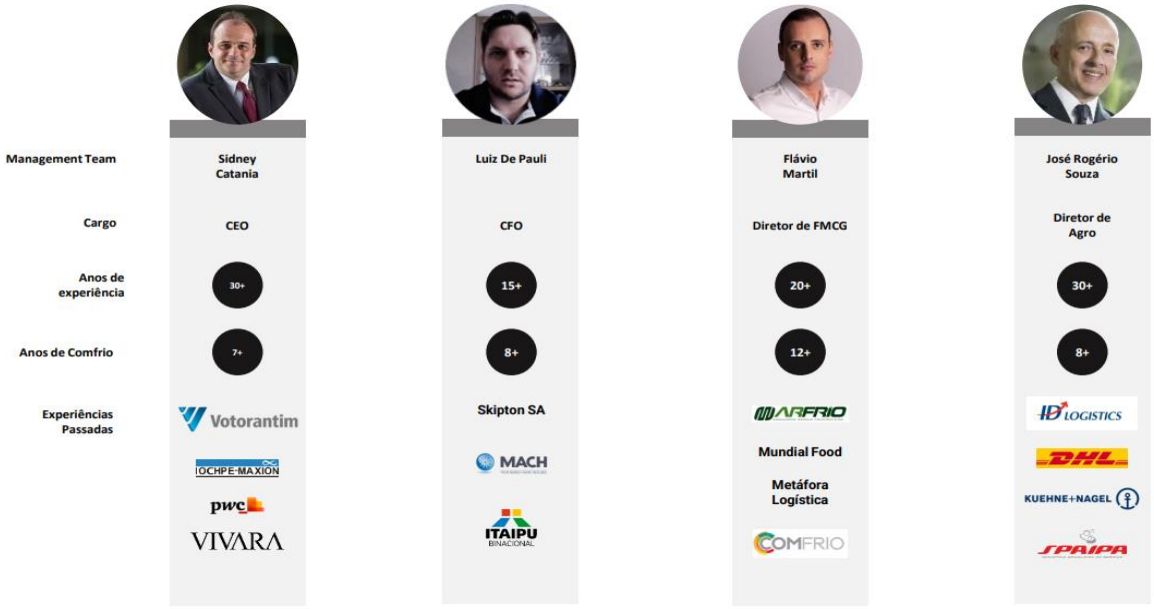
Segmentos de Atuação



A Devedora não possui uma política de indicação de membros do Conselho de Administração e da Diretoria, no entanto, seu estatuto social estabelece algumas regras de indicação de membros do Conselho de Administração e da Diretoria em seu Estatuto Social. Apesar de prevê em seu Estatuto Social a instalação de Conselho Fiscal, o mesmo não é permanente e somente instalado em situações previstas no Estatuto Social, não havendo nenhuma instalação até o momento.

A Diretoria Executiva tem seu desempenho avaliado anualmente por métricas de avaliações vinculadas as demonstrações financeiras auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores

Independentes. Hoje a Diretoria Executiva da Devedora e demais empresas do seu grupo econômico é composta da seguinte forma e atribuições a cada diretor:



A Devedora prevê, em seu Estatuto Social, a possibilidade de instalação do Conselho Fiscal, a ser composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros. O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e, até a presente data, não foi instalado e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido dos acionistas. A Devedora não possui regimento específico para Conselho Fiscal.

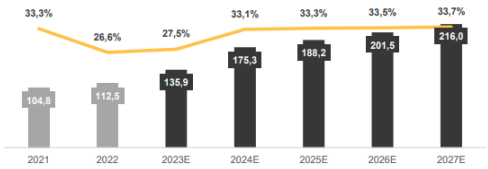
A Devedora estabelece regras no Código de Conduta para tratar de temas que possam caracterizar conflito de interesses e apresenta regras e princípios de comportamento a serem adotados pelos colaboradores e demais públicos de relacionamento da Devedora e demais empresas de seu grupo econômico.

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora nos três últimos exercícios sociais e no período de 2023 até a data da Oferta. Quanto condução dos negócios da Devedora, não houve alterações significativas nos três últimos exercícios sociais.

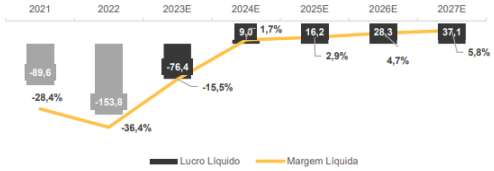
A Devedora e grupo econômico o qual faz parte não divulga projeções a mercado. Todo o plano contábil da Devedora segue o IFRS.

Financials

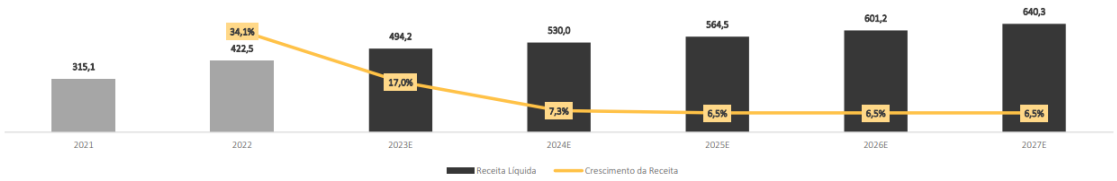
Trajetória EBITDA (R$ MM)



Trajetória Lucro Líquido (R$ MM)

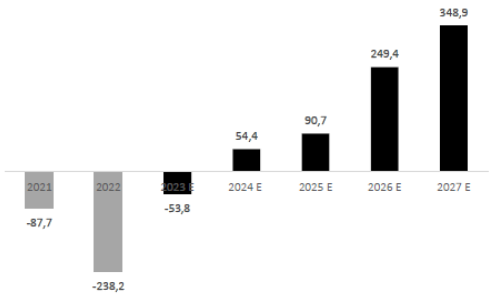


Trajetória da Receita Líquida (R$ MM)



Financials

Trajetória do Patrimônio Líquido (R$ MM)



Aporte do Aqua Capital - 2023
(R$ 100 MM)

AQUA CAPITAL

Conversão da Dívida com a Americold em Equity - 2023
(R$ 130 MM)

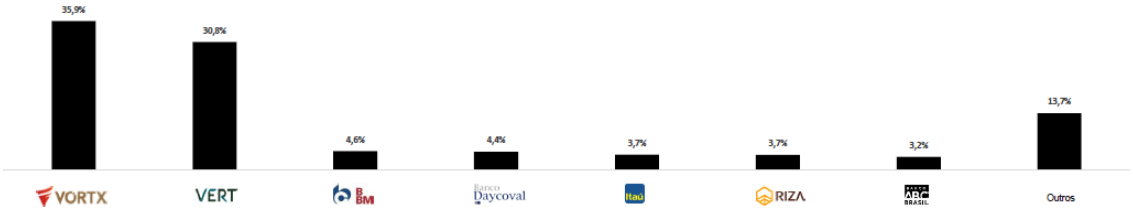
americold

Financials

Breakdown endividamento Setembro 2023 (R$ MM)

R$ MM		Confirming	FINAME	WC	Debentures	CRI	Mortgage	Leasing	FGI	Total
COMFRIO	PRINCIPAL	8,37	0,21	13,26	97,31	40,66	0,73	-	18	179,00
STOCK TECH	PRINCIPAL	1,34	-	4,50	-	36,07	-	3,62	5,00	50,53
Best Way	PRINCIPAL	0,21	-	1,85	-	-	1,63	-	1,87	6
CF TRANSPORTES	PRINCIPAL	2,12	-	9,12	-	-	-	-	-	11,24
COMFRIO FOOD	PRINCIPAL	-	-	2,83	-	-	-	-	-	2,83
TOTAL	PRINCIPAL	12,05	0,21	31,56	97,31	76,73	2,36	3,62	25,33	249,17

Breakdown por Credor



Todas as demais informações financeiras da Devedora e grupo econômico a qual faz parte, inclusive Demonstrações Financeiras auditadas, podem ser acessadas em seu sítio eletrônico www.comfrio.com.br.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Emissora e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Devedora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Entre o Coordenador Líder e as Fiadoras

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 119ª (centésima décima nona) emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada é intermediada pelo Coordenador Líder, contratado nos termos estabelecidos no Contrato de Distribuição celebrados entre o Coordenador Líder, a Devedora, as Fiadoras e a Emissora. O Coordenador Líder não mantém com as Fiadoras qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e as Fiadoras. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Devedora ou em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários em que o Agente Fiduciário atue como agente Fiduciário, o Coordenador Líder não possui relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Custodiante/Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador participa como Custodiante/Escriturador e outros tipos de prestação de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e as Fiadoras

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém com as Fiadoras qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Custodiante/Escriturador.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento, inclusive societário, relevante entre a Devedora e o Agente Fiduciário. Com relação as demais empresas do grupo do qual a Devedora faz parte, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário na 3ª Emissão de Debentures da Comfrio Soluções Logísticas S.A.

Entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento, inclusive societário, relevante entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador. Com relação as demais empresas do grupo do qual a Devedora faz parte, o Custodiante/Escriturador atua como Agente Fiduciário na 4ª Emissão de Debentures da Comfrio Soluções Logísticas S.A, empresa do mesmo grupo econômico da Devedora.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do Contrato de Distribuição.

O *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Duas Séries da 119ª (centésima décima nona) Emissão da Vert Companhia Securitizadora*" ("Contrato de Distribuição") celebrado, em 21 de dezembro de 2023, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e as Fiadoras e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora, as Fiadoras e a Emissora, no âmbito da Oferta.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, está, nos termos do artigo 125 do Código Civil, condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes previamente à liquidação dos CRI ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(ii) as declarações dadas pela Devedora e pelas Fiadoras no Documentos da Operação, conforme aplicáveis, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, mediante a apresentação de declaração de veracidade a ser entregue ao Coordenador Líder, com cópia à Emissora;

(iii) a conclusão do processo de *due diligence* da Devedora e das Fiadoras de forma satisfatória ao assessor jurídico da Emissão e à Securitizadora;

(iv) a aceitação, pela Securitizadora, dos recebíveis sobre os quais a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice e a Stock Tech pretendem constituir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;

(v) protocolo na junta comercial competente da Escritura de Emissão e dos Atos Societários da Devedora e os Atos Societários das Fiadoras (conforme definidos na Escritura de Emissão), conforme legislação aplicável;

(vi) a elaboração e assinatura da documentação legal que ampare a constituição da Cessão Fiduciária;

(vii) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e das Fiadoras, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e na Escritura de Emissão incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), constituição e registro das garantias adicionais;

(viii) a apresentação, a negociação de boa-fé e a celebração de toda a documentação necessária para se concluir satisfatoriamente a Emissão, tais como: (a) a emissão de opinião legal a ser emitida de acordo com as melhores práticas de mercado, pelo assessor legal contratado para

estruturação da operação a respeito de suas conclusões obtidas a partir do levantamento de informações e finalização do processo de *due diligence* da Devedora, das Fiadoras e das garantias ora outorgadas sem restrições em favor da Securitizadora ("*Legal Opinion*"); e (b) a apresentação de todas as informações financeiras que a Securitizadora vier a solicitar à Devedora ou às Fiadoras;

(ix) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, da *Legal Opinion* elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos documentos da operação, direcionada e em termos satisfatórios e sem restrições ao Coordenador Líder e à Securitizadora;

(x) a inocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão);

(xi) registro do Termo de Securitização e dos CRI na B3;

(xii) a inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da emissão das Debêntures incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas atualmente incidentes sobre a operação de forma que efetivamente seja causado desequilíbrio econômico-financeiro à Emissão;

(xiii) a não ocorrência de um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão), relativo às condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais da Devedora, que possa vir a alterar a razoabilidade econômica e/ou tornar inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação ao desembolso do Preço de Integralização (conforme definido na Escritura de Emissão), a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder;

(xiv) a inexistência de eventos de natureza política, conjuntural, sanitária, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que possa comprovada e efetivamente alterar as condições dos mercados, tornando extremamente onerosa à realização da Emissão, incluídas nestas categorias: crises políticas ou econômicas, alterações substanciais nas condições dos mercados em que a Devedora atua ou mudança a adversa substancial nas condições econômicas e financeiras e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras;

(xv) a não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência pela Devedora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, que não tenha sido contestado no prazo legal; ou (d) requerimento, pela Devedora de recuperação judicial ou de outros procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei, independentemente do deferimento do processamento pelo juízo competente;

(xvi) a ausência de inscrição da Devedora, das Fiadoras, de quaisquer de suas respectivas Afiliadas (conforme definido abaixo) e/ou de quaisquer sociedades de seu grupo econômico no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP). Para fins deste Contrato, "Afiliadas" significa, em conjunto, as sociedades coligadas, controladoras e controladas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme previsto nos artigos 116 e 243 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvii) a inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora, pelas Fiadoras, por quaisquer de suas respectivas Afiliadas e/ou por quaisquer sociedades de seu grupo econômico, de quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação: o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), o UK Bribery Act (UKBA), a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 11.129/2022), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), e a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021) ("Leis Anticorrupção"); e

(xviii) a manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora, às Fiadoras e às suas Afiliadas condição fundamental de funcionamento, desde que se caracterize como um Efeito Adverso Relevante (conforme definido na Escritura de Emissão).

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 27 e seguintes deste Prospecto.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.

Prestador de Serviço	Valor Total (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Oferta
B3 S.A.	R$ 53.600,00	0,24	0,02%
B3 S.A.	R$ 4.136,00	0,02	0,00%
B3 S.A.	R$ 214,90	0,00	0,00%
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	R$ 14.915,00	0,07	0,01%
CVM	R$ 66.000,00	0,30	0,03%
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	R$ 1.795.918,37	8,16	0,82%
VERT Companhia Securitizadora	R$ 10.145,73	0,05	0,00%
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	R$ 1.667.638,48	7,58	0,76%
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	R$ 19.351,17	0,09	0,01%
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	R$ 5.691,52	0,03	0,00%
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	R$ 14.342,06	0,07	0,01%

Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	R$ 11.951,72	0,05	0,01%
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	R$ 11.951,72	0,05	0,01%
QI Sociedade de Crédito Direto S.A	R$ 5.000,00	0,02	0,00%
Franco L H Sociedade Adg	R$ 90.758,16	0,41	0,04%
EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	R$ 5.534.922,73	25,16	2,52%
EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA	R$ 11.616.000,00	52,80	5,28%
Total	**R$ 20.922.537,55**	**95,10**	**9,51%**

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto Preliminar:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto Preliminar:

(i) Cópia da ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8;
(ii) Cópia da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de dezembro de 2023 ("AGE da Devedora"), cuja ata será arquivada na JUCEPAR;
(iii) Escritura de Emissão de Debêntures; e
(iv) Termo de Securitização.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto Preliminar:

(i) Estatuto social vigente da Securitizadora;
(ii) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
(iv) Estatuto social vigente da Devedora;
(v) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e
(vi) Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora, da Devedora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Estatuto Social Vigente da Securitizadora

Securitizadora: acessar "https://www.vert-capital.com", neste website acessar "Institucional" na barra superior, clicar em "VERT Securitizadora" e baixar o Estatuto Social mais recente disponível.).

Formulário de Referência da Securitizadora

CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar: do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "Informações da Securitizadora" e em "Securitizadora" buscar "VERT Companhia Securitizadora". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Formulário de Referência" localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Securitizadora: acessar https://www.vert-capital.com, neste website acessar "Institucional" na barra superior, clicar em "VERT Securitizadora" e baixar o "Formulário de Referência" mais atualizado.

Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Securitizadora: acessar https://www.vert-capital.com, neste website acessar "Institucional" na barra superior, clicar em "VERT Securitizadora" e baixar a Demonstração Financeira relativa ao período desejado.

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar " Vert Companhia Securitizadora". Em seguida clicar em "Vert", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "No Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar CEP 05407-003, São Paulo – SP At.: Sr (a) Victoria de Sá / Gabriel Lopes Telefone: (11) 3385-1800 E-mail: gestaocra@vert-capital.com; imobiliario@vert-capital.com *Website*: https://www.vert-capital.com/	**2.** COORDENADOR LÍDER **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES** CEP 01451-000 - São Paulo, SP At.: Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo Telefone: (11) 3576-6641 E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e guide.juridico@guide.com.br *Website*: https://www.guide.com.br/
3. ASSESSOR JURÍDICO **FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 6º andar CEP 01.452-001, São Paulo - SP At.: Gabriel Leutewiler | William Rizzi Tel.: +55 (11) 3016-1888 *E-mail:* gabriel.leutewiler@flha.com.br | william.rizzi@flha.com.br	**4.** AGENTE FIDUCIÁRIO **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004 At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br *Website:* https://www.oliveiratrust.com.br/
5. CUSTODIANTE E ESCRITURADOR **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortx.com.br; corporate@vortx.com.br *Website*: vortx.com.br	**6.** DEVEDORA **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS** Avenida Maringá, 4.000 CEP 83.326-010, Pinhais - PR At.: Diretores Estatutários Tel.: +55 (11) 3074-1720 E-mail: ri@comfrio.com.br *Website:* https://www.comfrio.com.br/

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADORE LÍDER, À SECURITIZADORA E NA CVM.

Declaração da Emissora

A Emissora declara que encontra-se registrada como companhia securitizadora na CVM, sob o número 663, na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, das Fiadoras, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no

momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Declaração do Coordenador Líder

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

(i) o Prospecto contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, das Fiadoras e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

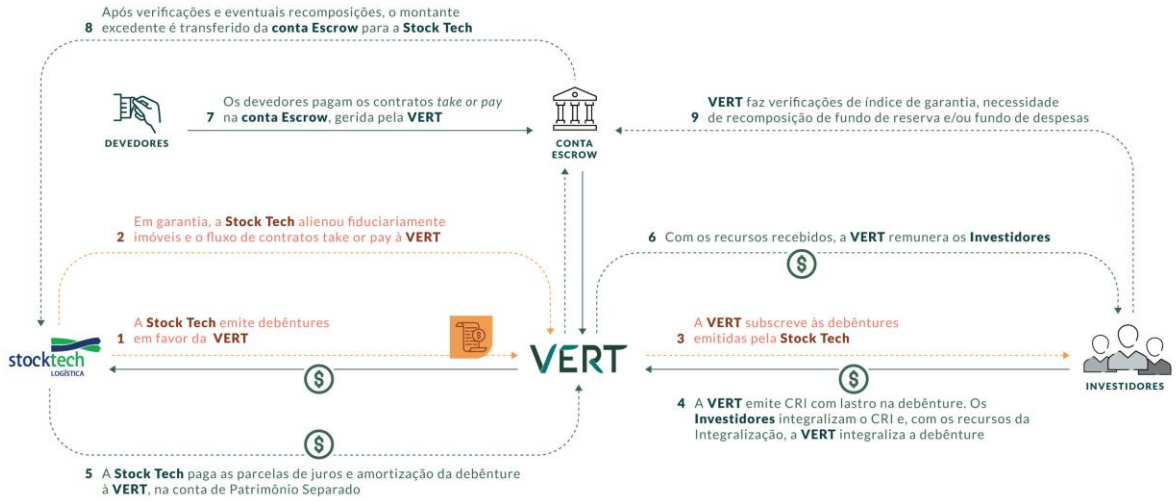
(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1 Informações Adicionais dos CRI

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



Duration do Título de Securitização

Os CRI 1ª Série terão *duration* equivalente a 3,50 anos, calculado em 22 de dezembro de 2023.

Os CRI 2ª Série terão *duration* equivalente a 4,22 anos, calculado em 22 de dezembro de 2023.

17.2 Informações Adicionais da Devedora e seu grupo econômico

A Devedora e seu grupo econômico são provedores de Armazenamento Refrigerado e Logística de Serviço de Alimentos no Brasil e em Armazenamento Refrigerado em todo o país e na América Latina.

Hoje possui instalações que totalizam o espaço aproximado de 1,52 milhões de m³ e aproximadamente 425 mil paletes, com instalações localizadas próximas aos maiores centros populacionais do Brasil, hubs logísticos e locais agrícolas essenciais.

As principais atividades da Devedora são as soluções logísticas para redes de restaurantes, lojas e operadores de serviço de alimentação bem como atendimento a necessidades do mercado de sementes por meio de expertise e proximidade aos produtores, conforme indicativos que seguem:

Presença geográfica

26 instalações (~425k paletes):

2 próprias

17 alugadas (com opção de compra para 10 instalações)

7 instalações gerenciadas

Unidades de negócios & clientes-chave

Food Service
24% das vendas²

1 instalação em SP
Armazenamento
Refrigerado
Distribuição Doméstica

OUTBACK STEAKHOUSE · BR PETROBRAS BRmania · STARBUCKS

FMCG
36% das vendas²

14 instalações
Armazenamento
Refrigerado
Distribuição Doméstica - Gerenciado

DANONE · brf · JBS · BAT · Electrolux

Agronegócio
28%das vendas²

11 instalações
Armazenamento
Refrigerado - gerenciado

CORTEVA agriscience · BAYER · syngenta

Transportes
11% das vendas²

7 instalações são atendidas por 27 caminhões
Fretes Refrigerados

VIGOR · DANONE · M. Dias Branco · Marfrig

18. ANEXOS

ANEXO I **Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora**
ANEXO II **AGE da Devedora**
ANEXO III **Estatuto social atualizado da Securitizadora**
ANEXO IV **Estatuto social atualizado da Devedora**
ANEXO V **Termo de Securitização**
ANEXO VI **Escritura de Emissão de Debêntures**
ANEXO VII **Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado e atestando a veracidade das informações**

ANEXO I Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora

(Segue nas próximas páginas.)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300492307	CNPJ 25.005.683/0001-09	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 526.065/21-7	DATA DO ARQUIVAMENTO 05/11/2021

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/01/2022	HORA DE EXPEDIÇÃO 14:24:07	CÓDIGO DE CONTROLE 165669829
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/01/2022 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP PROTOCOLO
2.080.793/21-4

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
030095239-2

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Ata;

NOME EMPRESARIAL
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

PORTE
Normal

LOGRADOURO
Rua Cardeal Arcoverde

NÚMERO
2365

COMPLEMENTO
7º andar

CEP
05407-003

MUNICÍPIO
São Paulo

UF
SP

TELEFONE

EMAIL

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)
0

CNPJ - SEDE
25.005.683/0001-09

NIRE - SEDE
3530049230-7

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO/CAPA
NOME: VICTORIA DE SÁ (Diretor)
ASSINATURA: Victoria de Sá DATA: 26/10/2021

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 442,17
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
SEDE
Nº 09
29 OUT 2021
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
0606(1481BB)

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
Hilton Noredi Mazarem da Silva
Assessor Técnico de Registro Público
RG: 501.020.978-1
04 NOV 2021

ANEXOS:
EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
(X) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:
(Juseni manualmente o ato constitutivo da Matriz)

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
05 NOV 2021
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
526.065/21-7
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição
( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( )Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

JUCESP
11 20

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) TRIAR
( ) DEFERIR DBE
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
( ) SEPARAR VIA

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F965552184

JUCESP
05 11 21

JUCESP
09
2021
COLO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09
NIRE: 35.300.492.307

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2021.

DATA, HORA E LOCAL: aos 25 dias de outubro de 2021, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

PRESENÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

AUDITORES INDEPENDENTES: dispensada a presença dos auditores independentes.

ORDEM DO DIA: (i) a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** modificar, no Estatuto Social da Companhia, o seguinte: **(a)** alterar a redação do Artigo 9; **(b)** incluir o item (x) no Artigo 19; **(c)** alterar a redação do Parágrafo Único do Artigo 26; e **(d)** alterar as redações dos Parágrafo Primeiro e do Parágrafo Quarto, e incluir o Parágrafo Sexto no Artigo 27; e **(iii)** realizar a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

(i) aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

(ii) modificar, no Estatuto Social da Companhia, o seguinte:

(a) alterar a redação do Artigo 9, que passará a ser exigido da seguinte forma:

> ***"Artigo 9***
> *A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente, **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; **(iii)** para aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio em limites globais específicos, que podem ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(vi)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação do Conselho de Administração,*

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F96555218A

JUCESP
05 11 21

em limites globais específicos, que podem ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."

(b) incluir o item (x) no Artigo 19, de forma que a nova redação será exigida da seguinte forma:

"***Artigo 19***
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:
...
(x) *aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem a constituição de patrimônio separado."*

(c) alterar a redação do Parágrafo Único do Artigo 26, que será exigido com a seguinte nova redação:

"***Artigo 26***
A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: *Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para* ***(i)*** *contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros;* ***(ii)*** *definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia;* ***(iii)*** *a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade;* ***(iv)*** *concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e* ***(v)*** *firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia."*

(d) alterar a redação do Parágrafo Único e a inclusão do Parágrafo Sexto no Artigo 27. Nesse caso, o Artigo 27 passará a ser exigido com as seguintes novas redações:

"***Artigo 27***
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada: ***(i)*** *por 01 (um) Diretor da Companhia;* ***(ii)*** *por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou,* ***(iii)*** *por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.*

Parágrafo Primeiro: *A Companhia será obrigatoriamente representada:* ***(a)*** *pela assinatura de 2 (dois) Diretores em conjunto; ou* ***(b)*** *pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos:* ***(i)*** *a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de*

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F965552I8A

JUCESP
05 11 21

*outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.*

...

***Parágrafo Quarto:** As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.*

...

***Parágrafo Sexto:** As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27."*

(iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

ACIONISTAS PRESENTES: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

(Restante da página deixada intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas na página seguinte)

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F9655218A

JUCESP
05 11 21

Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinaria da VERT Companhia Securitizadora, realizada em 25 de outubro de 2021.

MESA:

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

Victoria de Sá
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

Martha de Sá Pessôa
Acionista

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
0 5 NOV 2021
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
526.065/21-7
JUCESP

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F96655218A

JUCESP
05 11 21

ANEXO I

"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Capítulo I
Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

Artigo 1
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2
A Companhia tem por objeto:

(i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

(ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

(iii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; e

(vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F96555218A

JUCESP
05 11 21

Artigo 3
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 4
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Quarto: As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

Artigo 6
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

Artigo 7
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Capítulo III
Assembleia Geral

Artigo 8
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F965552184

JUCESP
05 11 21

Artigo 9
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente, **(i)** nos casos legais, **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; **(iii)** para aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio em limites globais específicos, que podem ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(vi)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, em limites globais específicos, que podem ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

Artigo 10
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

Parágrafo Único: Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11
A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 12
Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

Parágrafo único: Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

Capítulo IV
Administração

Artigo 13
A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

Artigo 14
O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F96565218A

JUCESP
05 11 21

Artigo 15
O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por 03 (três) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

Artigo 16
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Artigo 17
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 18
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

Parágrafo Segundo: Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

Parágrafo Quarto: Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

Artigo 19
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

(i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

(ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

(iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F965552184

JUCESP
05 11 21

(iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

(v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

(vi) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;

(vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia;

(ix) escolher e destituir os auditores independentes; e

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem a constituição de patrimônio separado.

Artigo 20
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

Artigo 21
A Diretoria será composta de no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto Social e pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relação com Investidores, um Diretor de Compliance, um Diretor de Distribuição e os demais, Diretores sem designação específica.

Parágrafo Primeiro: Compete especificamente ao Diretor Presidente:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; e

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões.

Parágrafo Segundo: Compete especificamente ao Diretor de Relações com Investidores:

(a) substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F9655518A4

JUCESP
05 1 21

(b) representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores; e

(c) manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Terceiro: Compete especificamente ao Diretor de Compliance:

(a) criação, atualizações e recomendações das normas da organização;

(b) criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia;

(c) identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades;

(d) combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e

(e) assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia.

Parágrafo Quarto: Compete especificamente ao Diretor de Distribuição, nos termos da regulamentação em vigor:

(a) distribuição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários de emissão de Companhia cotas de fundos de investimento;

(b) cumprimento das normas aplicáveis à atividade de distribuição; e

(c) verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil dos clientes.

Parágrafo Quinto: Compete aos demais diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Compliance e Diretor de Distribuição, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 22
Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vacância do cargo de Presidente da Diretoria ou de Diretor de Relações com Investidores, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o outro Diretor cumulará esta função.

Parágrafo Segundo: As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F985552185

JUCESP
05 11 21

Artigo 23
Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24
As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor Presidente, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 25
Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá imediatamente designar o substituto ou sucessor.

Artigo 26
A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para **(i)** contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; **(ii)** definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; **(iii)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

Artigo 27
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro: A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 2 (dois) Diretores em conjunto; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C6F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F965655218A

JUCESP
05 11 21

Parágrafo Segundo: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro: Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

Parágrafo Quarto: As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

Parágrafo Quinto: Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

Parágrafo Sexto: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

Capítulo V
Conselho Fiscal

Artigo 28
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

Artigo 29
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Artigo 30
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Capítulo VI
Exercício Social, Demonstrações Financeiras

Artigo 31
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: C8F9C82A-6351-4C2E-BFA5-D9F96965218A

JUCESP
05 11 21

Artigo 32
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

(i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

(ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Artigo 33
A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Único: Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 34
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único: A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

Capítulo VII
Liquidação

Artigo 35
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo VIII
Foro

Artigo 36
Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
05 11 21

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C6F9C82A63514C2EBFA5D9F96555218A
Status: Concluído

Assunto: DocuSign: 25.10.2021_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec_v. assinatura.docx

CÓDIGO DA OPERAÇÃO: VERT Companhia Securitizadora_AGE 25.10.2021_Consolidação Estatuto Social

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Assinaturas: 5
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Gabriel Soana
R CARDEAL ARCOVERDE, 2365 andar 7
SP, 05.407-003
soana@vert-capital.com
Endereço IP: 177.27.233.31

Rastreamento de registros

Status: Original
25/10/2021 07:28:14

Portador: Gabriel Soana
soana@vert-capital.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello fernanda@vert-capital.com Sócia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 26866486866 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 07/05/2020 12:34:32 ID: f42f7a41-47cd-4147-9208-8b6c46561732	DocuSigned by: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello AF8F8C5CCD264FC... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.27.233.31	Enviado: 25/10/2021 07:32:15 Reenviado: 25/10/2021 16:58:47 Visualizado: 27/10/2021 06:58:49 Assinado: 27/10/2021 07:00:55
Martha de Sá martha@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 31997345889 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Martha de Sá 1D81E61D84B9421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 209.93.196.204	Enviado: 25/10/2021 07:32:15 Visualizado: 25/10/2021 08:47:41 Assinado: 25/10/2021 08:49:34
Victoria de Sá victoria@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 39778792860 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Victoria de Sá E05F586A8B3B435... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.102.3.168	Enviado: 25/10/2021 07:32:15 Visualizado: 25/10/2021 09:21:40 Assinado: 25/10/2021 09:22:14

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

05 11 21

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Visualização VERT visualizacaovert@gmail.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	Copiado	Enviado: 25/10/2021 07:32:16
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/10/2021 07:32:16
Entrega certificada	Segurança verificada	25/10/2021 09:21:40
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/10/2021 09:22:14
Concluído	Segurança verificada	27/10/2021 07:00:55

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/04/2020 13:00:01
Partes concordam em: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
W 11 21

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
05 11 21

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

How to contact VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: victoria@vert-capital.com

To advise VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA of your new email address

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

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

To request paper copies from VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

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

To withdraw your consent with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
05 11 21

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
05 11 21

"DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE"

Eu, ALMIR JOSÉ ALAMINO, com inscrição ativa na(o) CRC/(SP) sob o nº SP-333.612/O-0, expedida em 23/06/2021, inscrito no CPF nº 035.053.418-78, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais, tendo sido assinados digitalmente pelo sistema DOCUSIGN, pelos respectivos signatários.

Documentos apresentados:
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA REALIZADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2021 - 13 PAGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 39 PAGINAS

DOCUMENTO DO ORGÃO DA CLASSE (CRC/SP)
01 CÓPIA.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

ALMIR JOSÉ ALAMINO
CRC/SP Nº SP-333.612/O-0

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ARQUIVAMENTO DE ATA

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
030095239-2	3530049230-7	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DATA DA ATA	TIPO DA ATA
25/10/2021	Ata de Assembléia Geral Extraordinária

RESUMO DA ATA

DELIBERAR: (I) A LAVRATURA DESTA ATA NA FORMA DE SUMÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 130, § 1º, DA LEI Nº 6.404/76; (II) MODIFICAR, NO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, O SEGUINTE: (A) ALTERAR A REDAÇÃO DO ARTIGO 9; (B) INCLUIR O ITEM (X) NO ARTIGO 19; (C) ALTERAR A REDAÇÃO DO PARÁGRAFO QUARTO, E INCLUIR O PARÁGRAFO SEXTO NO ARTIGO 27; E (III) REALIZAR A CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA.

Certifico o registro sob o nº 526.065/21-7 em 05/11/2021 da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300492307, protocolado sob o nº 2080793214. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/01/2022 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 165669829. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II AGE da Devedora

(Segue nas próximas páginas.)

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
CNPJ/MF 01.306.014/0001-09
NIRE 41300080721

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 18 DE DEZEMBRO DE 2023

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Ao 18 dia do mês de dezembro de 2023, às 6h, na sede social da **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS** ("Companhia"), localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na venida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010.

2. **PRESENÇA E CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação tendo em vista a presença da acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Sociedades por Ações"), conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sidney Catania. Secretário: Luiz Carlos Heller de Pauli.

4. ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias no âmbito da realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real fidejussória adicionais, emitidas em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Companhia, no valor total de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Emissão", "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*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, Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*", a ser firmado, entre a Companhia, a Vert Companhia Securitizadora ("Securitizadora") e as Fiadoras (conforme abaixo definidos) ("Escritura de Emissão de Debêntures"), observado que as Debêntures servirão de lastro para a emissão de determinados Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da 119ª (centésima décima nona) emissão da Securitizadora ("CRI"), sendo certo que os CRI serão distribuídos publicamente sob o regime de melhores esforços de colocação junto a investidores no mercado de capitais ("Oferta"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada, bem como de acordo com o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*" ("Termo

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

de Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(a)** aprovar a realização da Emissão de Debêntures, bem celebrar a Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** aprovar a outorga, pela Companhia, em favor da Securitizadora, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, da Cessão Fiduciária (conforme definida abaixo), e a consequente celebração do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); **(c)** aprovar a celebração, pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente, dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo) referente ao imóvel a ser onerado pela Comfrio Soluções Logísticas e pela Comfrio Foodservice (conforme definidas abaixo); **(d)** aprovar a outorga, pela Companhia, de procuração no âmbito dos Contrato de Garantia, por prazo de validade equivalente à vigência dos referidos Contrato de Garantia; **(e)** autorizar a Diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a celebrar quaisquer outros documentos relacionados aos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido); **(f)** autorizar a contratação, pela Companhia, dos Prestadores de Serviços (conforme abaixo definido); **(g)** autorizar a Diretoria da Companhia a negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações aprovadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Emissão das Debêntures, Oferta, outorga da Cessão Fiduciária, celebração de possíveis aditamentos, retificações ou ratificações aos documentos da Oferta, bem como assinar os documentos acessórios que se façam necessários, contratação da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço; e **(h)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Assembleia.

5. DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas que representam a totalidade do capital social da Companhia deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, o quanto segue:

(a) aprovar a Emissão e a Oferta, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) **Data de Emissão**: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será a data disposta na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão").

(ii) **Forma e Conversibilidade**: As Debêntures serão nominativas e registradas no Livro de Registros de Debêntures Nominativas da Companhia. Não haverá a emissão de certificados de debêntures. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(iii) **Número da Emissão**: A Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Debêntures da Companhia.

(iv) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

(v) **Número de Séries**: a Emissão será realizada em duas séries, observado que a alocação entre as séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será objeto de aditamento a Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Companhia ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, ou seja, a quantidade de Debêntures emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Debêntures, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

(vi) **Prazo e Data de Vencimento**: (i) As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, a "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definida abaixo).

(vii) **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(viii) **Quantidade de Debêntures Emitidas**: Serão emitidas até 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) debêntures da 1ª série ("Debêntures da 1ª Série"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) debêntures da 2ª série ("Debêntures da 2ª Série"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo.

(ix) **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na Data de Emissão

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(conforme abaixo definido) ("Valor da Emissão").

(x) **Distribuição Parcial:** Será permitida a distribuição parcial das Debêntures, desde que, até o encerramento do Período de Distribuição (conforme definido no Contrato de Distribuição), haja colocação de Debêntures equivalente ao Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de distribuição parcial em valor inferior ao Valor Total da Emissão das Debêntures no âmbito da Oferta, a Escritura de Emissão será aditada para que o Valor Total da Emissão reflita o valor das Debêntures que serão efetivamente integralizados pela Securitizadora, sem necessidade de aprovação adicional da Companhia ou da Securitizadora ("Distribuição Parcial"). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Companhia, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor das Debêntures efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

(xi) **Procedimento de Colocação**: As Debêntures serão objeto de colocação privada e sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a ANBIMA.

(xii) **Amortização Ordinária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado (i) para as Debêntures da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 20 de janeiro de 2025; e (ii) para as Debêntures da 2ª Série, anualmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 2ª Série serão amortizadas a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 20 de janeiro de 2026, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do Anexo II da Escritura de Emissão ("Amortização Ordinária das Debêntures").

(xiii) **Remuneração e Pagamento das Debêntures**: (a) *Remuneração das Debêntures da 1ª Série*. As Debêntures 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 (http://www.b3.com.br), acrescidos de uma sobretaxa, ou *spread*, de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, juros

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

remuneratórios esses incidentes desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"); e (b) *Remuneração das Debêntures da 2ª Série*. As Debêntures 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 ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série em questão (exclusive).

(xiv) **Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**: (a) *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série*. A Companhia poderá, a partir do 13º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, observado o disposto na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série"); e (b) *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série*. A Companhia poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 2ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, observado o disposto na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série" e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, o "Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

(xv) **Oferta Resgate Antecipado**: A Companhia poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado proposta pela Companhia ser dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita na Escritura de Emissão.

(xvi) **Encargos Moratórios**: O atraso no pagamento de qualquer importância devida pela Companhia, inclusive na hipótese de declaração de vencimento antecipado, seja referente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Debêntures, seja referente aos encargos previstos, sem prejuízo da Remuneração, implicará na obrigação da Companhia de pagar à Securitizadora ("Encargos Moratórios"): (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, incluídos os encargos acima.

(xvii) **Garantias Reais**: Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e/ou eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Debêntures, abrangendo seu Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Companhia, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares (conforme definido na Escritura de Emissão) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares e das Securitizadora oriundos da Escritura (em conjunto, as "Obrigações Garantidas") serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(a) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de prestação de serviços de transporte, armazenagem e tratamento de sementes, na modalidade take or pay, a determinados clientes ("Prestação de Serviços" e "Clientes", respectivamente), créditos esses formalizados por meio de contratos de prestação de serviços celebrados entre a Companhia e as demais Cedentes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e os respectivos Clientes ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Prestação de Serviços", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Stock Tech e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e

(b) alienação fiduciária outorgada pela (a) Comfrio Soluções Logísticas do imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) Comfrio Foodservice do imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "Imóveis Onerados" e "Alienação Fiduciária", respectivamente), por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, de cada um dos "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". na forma do modelo previsto no Anexo IV à Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente, pela Comfrio Serviços Logísticos, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia");

(xiv) **Garantia Fidejussória**: as Debêntures contarão com fiança a ser prestada por JFLOG Participações S.A. ("JFLOG"), Comfrio Transportes EIRELI ("Comfrio Transportes"), Bestway Agro Logística Ltda. ("Bestway"), Comfrio Foodservice Ltda. ("Comfrio Foodservice"), Agro Improvement Participações S.A. ("Agro Improvement") e Comfrio Soluções Logísticas S.A. ("Comfrio Soluções Logísticas" e, em conjunto com JFLOG, Bestway, Comfrio Foodservice, Agro Improvement e Comfrio Transportes, as "Fiadoras"), em caráter irrevogável e irretratável, que garantirão e se responsabilizarão, na qualidade de fiadores e principais pagadores pelo fiel e integral pagamento, junto à Companhia, das Obrigações Garantidas nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Fiança", em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias").

(xv) **Vencimento Antecipado**: As obrigações decorrentes das Debêntures serão ou poderão ser consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de quaisquer dos eventos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures (cada um, um "Evento de Inadimplemento").

(xvi) **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos captados pela Companhia , ou por suas Controladas Destinação (conforme definido na Escritura de Emissão), em função da emissão das Debêntures serão destinados à despesas futuras com alugueis dos imóveis listados no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), nos quais a Companhia 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, observado o disposto na Escritura de Emissão.

(xvii) **Local de Pagamento**: Todos os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados diretamente pela Companhia na conta do patrimônio separado de titularidade da Securitizadora, como condição para a realização da operação de securitização ("Conta Centralizadora").

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(xviii) **Preço e Condições de Subscrição e Integralização** As Debêntures serão integralizadas na primeira data de integralização ("Data de Integralização") por seu Valor Nominal Unitário. Caso qualquer das Debêntures venha a ser integralizada após a primeira Data de Integralização, tais Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento à Companhia do valor a ela devido em função da subscrição das Debêntures ("Preço de Integralização"), utilizando-se, para tanto, 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser feito fora do âmbito da B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do Banco Central do Brasil, na Conta de Livre Movimentação (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão.

(xix) **Forma de Subscrição de Comprovação de Titularidade:** A titularidade das Debêntures será comprovada pelo seu registro, em nome da Debenturista, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, e a sua transferência operar-se-á por termo lavrado no Livro de Transferência de Debêntures Nominativas, datado e assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou seus legítimos representantes. O Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures Nominativas serão escriturados e mantidos pela Companhia, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.

(xx) **Demais Características**: As demais características da Emissão e das Debêntures constarão na Escritura de Emissão de Debêntures.

(b) aprovar a outorga pela Companhia, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, da Cessão Fiduciária, por meio do qual, entre outras matérias, será outorgada a cessão fiduciária de Direitos Creditórios, em favor da Securitizadora, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

(c) aprovar a celebração, pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente, de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária;

(d) autorizar a outorga, pela Companhia, de procurações no âmbito dos Contratos de Garantia, por prazo de validade equivalente à vigência dos Contratos de Garantia;

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(e) autorizar a celebração, pela diretoria da Companhia, ou seus procuradores, de quaisquer outros documentos relacionados aos Contratos de Garantia;

(f) autorizar a contratação, pela Companhia, (i) da Securitizadora, para realizar a emissão dos CRI e a Operação de Securitização; (ii) de instituição financeira para realizar a estruturação da Operação de Securitização e a respectiva distribuição pública dos CRI, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"); (iii) do agente fiduciário responsável que atuará como representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"), para atuar como agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização; (iv) de instituição financeira para atuar como banco depositário e liquidante da Operação de Securitização; e (v) dos assessores legais e de quaisquer outros prestadores de serviços necessários à estruturação, implementação, manutenção e término da Operação de Securitização ("Prestadores de Serviços");

(g) autorizar a Diretoria da Companhia a negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações aprovadas acima, bem como praticar todos os atos, adotar todas as medidas e assinar todos os instrumentos, contratos, escrituras, declarações, formulários, aditamentos e demais documentos necessários para a correta formalização das deliberações desta Assembleia, incluindo, mas não se limitando, à celebração da Escritura de Emissão das Debêntures e dos Contratos de Garantia, bem como providenciar todos os registros nos Cartórios de Imóveis, Cartórios de Títulos e Documentos, e Juntas Comerciais competentes que se façam necessários; e

(h) ratificar todos os atos que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Assembleia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi aprovada a lavratura desta ata em forma de sumário, sem qualquer oposição, ressalva, restrição ou protesto, nos termos do Artigo 130 § 1º da Lei das Sociedades por Ações, e depois de lida e aprovada, foi por todos os presentes assinada. Mesa: Presidente: Sidney Catania; Secretário: Luiz Carlos Heller de Pauli; pela acionista detentora da totalidade do capital social da Companhia: AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A..

Certifico que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 18 de dezembro de 2023.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue Página de Assinaturas*).

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

(Página de assinatura da Assembleia Geral Extraordinária da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, realizada em 18 de dezembro de 2023.)

Mesa:

Sidney Catania Presidente	Luiz Carlos Heller de Pauli Secretário

Acionista:

AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.
Por Sidney Catania e Luiz Carlos Heller De Pauli

D4Sign ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

CRI Comfrio - AGE Devedora - Stock Tech 002 pdf

Código do documento ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10

Assinaturas

SIDNEY CATANIA:08508652801
Certificado Digital
scatania@comfrio.com.br
Assinou

LUIZ CARLOS HELLER DE PAULI:03859213903
Certificado Digital
lpauli@comfrio.com.br
Assinou

Eventos do documento

19 Dec 2023, 00:56:18
Documento ab1919d1-f056-4ba4-a084-b5f663d69c10 **criado** por THIAGO GOMES SILVA (a920de45-0d6f-4564-a4de-de099a3ca6ad). Email:tgsilva@comfrio.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-19T00:56:18-03:00

19 Dec 2023, 00:56:50
Assinaturas **iniciadas** por THIAGO GOMES SILVA (a920de45-0d6f-4564-a4de-de099a3ca6ad). Email: tgsilva@comfrio.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-19T00:56:50-03:00

19 Dec 2023, 07:32:55
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - SIDNEY CATANIA:08508652801 **Assinou** Email: scatania@comfrio.com.br. IP: 189.46.67.25 (189-46-67-25.dsl.telesp.net.br porta: 11134). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5 G2,OU=AC CCN COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL v5,OU=A1,CN=SIDNEY CATANIA:08508652801. - DATE_ATOM: 2023-12-19T07:32:55-03:00

19 Dec 2023, 07:44:32
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIZ CARLOS HELLER DE PAULI:03859213903 **Assinou** Email: lpauli@comfrio.com.br. IP: 191.57.18.173 (191.57.18.173 porta: 1440). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=LUIZ CARLOS HELLER DE PAULI:03859213903. - DATE_ATOM: 2023-12-19T07:44:32-03:00

Hash do documento original

(SHA256):c561dcdf00692765f4c2d50d45668c460c8265350973be0e97c70e7c89fad9e5
(SHA512):6ee85108a55a16505ca7038c3a5d6773eb81a3e453f31994c7461889bf323b0a510c9615e24bab40307709094f5cfd25bc4ff56c9b25c371bcc08985dfc27d6f

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO III Estatuto social atualizado da Securitizadora

(Segue nas próximas páginas.)

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44BD-933C-679529C823E3

JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09
NIRE: 35.300.492.307

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.

DATA, HORA E LOCAL: aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

PRESENÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

AUDITORES INDEPENDENTES: dispensada a presença dos auditores independentes.

ORDEM DO DIA: **(i)** a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** no Estatuto Social da Companhia: **(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e **(b)** alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

(i) aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

(ii) no Estatuto Social da Companhia:

(a) alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

> "***Artigo 3***
> *A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."*

(b) alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

> "***Artigo 9***
> *Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,*

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."

(iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

ACIONISTAS PRESENTES: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:15:34 PST
ICP Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C07019428D

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Victoria de Sá
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778792860
Hora de assinatura: 08/11/2022 | 10:48:16 PST
ICP Brasil
E05F5BBA653B4354A2C2BBB879C30A2F

Victoria de Sá
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP Brasil

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Martha de Sá
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA:31997345889
CPF: 31997345889
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP Brasil

Martha de Sá Pessôa
Acionista

DocuSigned by:
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
661.336/22-0
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

ANEXO I

"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Capítulo I
Denominação, Objeto Sociai, Sede e Duração

Artigo 1
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2
A Companhia tem por objeto:

(i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

(ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

(iii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

(vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e

(vii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;

(viii) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em quaiquer segmento econômico; e

(ix) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795296B3E3

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Artigo 3
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 4
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Quarto: As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

Artigo 6
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

Artigo 7
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Capítulo III
Assembleia Geral

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

Artigo 8
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

Artigo 10
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

Parágrafo Único: Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11
A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 12
Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

Parágrafo único: Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

Capítulo IV
Administração

Artigo 13
A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

Artigo 14
O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

Artigo 15
O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por 03 (três) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

Artigo 16
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Artigo 17
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 18
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

Parágrafo Segundo: Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

Parágrafo Quarto: Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

Artigo 19
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

(i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

(ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

(iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;

(iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

(v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

(vi) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;

(vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia;

(ix) escolher e destituir os auditores independentes; e

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

Artigo 20
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

Artigo 21
A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

Parágrafo Primeiro: Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

(d) substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e

(e) prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Segundo: Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

(a) substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;

(b) cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-679529066B3E3

(c) cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

(d) atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e

(e) cumprimento as demais normas apiicáveis à atividade de distribuição.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Diretor de Controles Internos a implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

Parágrafo Quarto: Compete aos demais Diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Controles Internos, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 22
Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vacância do cargo de Diretor de Securitização ou Diretor de Distribuição, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o Diretor presente cumulará esta função.

Parágrafo Segundo: As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

Artigo 23
Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24
As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor de Securitização, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 25
Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá imediatamente designar o substituto ou sucessor.

Artigo 26
A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para **(i)** contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; **(ii)** definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; **(iii)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290653E3

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

Artigo 27
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro: A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

Parágrafo Segundo: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro: Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

Parágrafo Quarto: As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

Parágrafo Quinto: Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

Parágrafo Sexto: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

Capítulo V
Conselho Fiscal

Artigo 28
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

Artigo 29
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Artigo 30
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Capítulo VI
Exercício Social, Demonstrações Financeiras

Artigo 31
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 32
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

(i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

(ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Artigo 33
A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Único: Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 34
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único: A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

Capítulo VII
Liquidação

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

Artigo 35
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Capítuio VIII
Foro

Artigo 36
Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

ANEXO IV Estatuto social l atualizado da Devedora

(Segue nas próximas páginas.)

REALE STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
CNPJ nº 01.306.014/0001-09
NIRE 41300080721

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 04 DE AGOSTO DE 2020

1. Local, Data e Hora: Às 10 horas, do dia 04 de agosto de 2020, na sede social da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, localizada no Município de Pinhais, Estado do Paraná, na Av. Maringá, nº 4000, Atuba, CEP 83.326-010 ("Companhia").

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, tendo em vista o comparecimento de acionista representando a totalidade do capital social da Companhia.

3. Mesa: Presidente: Jorge Luis Ahumada. Secretário: Sidney Catania.

4. Ordem do dia: Deliberar sobre (i) incluir novas atividades no objeto social da Companhia, quais sejam: exploração de atividades de armazéns gerais de produtos de gêneros alimentícios, incluindo bebidas alcoólicas e não alcoólicas, chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes; exploração de atividades de armazéns gerais de equipamentos e aparelhos elétricos de uso pessoal e doméstico; exploração de atividades de armazéns gerais de produtos de perfumaria; exploração de atividades de armazéns gerais de cigarros, cigarrilhas e charutos e produtos intermediários; incluir no objeto social da Companhia a atividade de tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes; (ii) Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, na Rodovia 449, S/N, Setor 02, Lote 08B3, Zona Rural, CEP: 78.455-000, sendo o seu objeto a atividade de tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes; (iii) autorizar a Diretoria da Companhia praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à implementação da deliberação aprovada; e (iv) consolidar o Estatuto Social da Companhia.

5. Lavratura e Registro da Ata: a lavratura desta ata será feita na forma de sumário, nos termos do parágrafo 1º do artigo 130 de Lei das Sociedades por Ações.

6. Deliberações tomadas pelos acionistas presentes: As seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, sem quaisquer ressalvas, por acionista titular de 100% das ações ordinárias com direito a voto de emissão da Companhia.

6.1. Aprovar a lavratura da ata a que se refere a presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária em forma de sumário, nos termos do art. 130, § 1º, da Lei das S.A..

6.2. Aprovar, sem ressalvas ou emendas, a inclusão de novas atividades no objeto social da Companhia, quais sejam: (i) exploração de atividades de armazéns gerais de produtos de gêneros alimentícios, incluindo bebidas alcoólicas e não alcoólicas, chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes; (ii) exploração de atividades de armazéns gerais de equipamentos e aparelhos elétricos de uso pessoal e doméstico; (iii) exploração de atividades de armazéns gerais de produtos de perfumaria; (iv) exploração de atividades de armazéns gerais de cigarros, cigarrilhas e charutos e produtos intermediários; (v) exploração da atividade de tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos e beneficiamento de sementes.

6.3. Aprovar, sem ressalvas, a abertura de filial na Cidade de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, na Rodovia 449, S/N, Setor 02, Lote 08B3; sala 02, Zona Rural, CEP: 78.455-000, sendo o seu objeto a atividade de tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes.

6.4. Autorizar a Diretoria da Companhia, observadas as disposições legais e o disposto no Estatuto Social da Companhia, a praticar todos e quaisquer atos necessários ao fiel cumprimento das deliberações acima.

7. Consolidação do Estatuto Social: para refletir a alteração acima, o acionista decide consolidar o Estatuto Social da Companhia, passando a vigorar com a redação constante do **Anexo I**, o qual fará parte integrante da presente ata para todos os fins e efeitos de direito.

8. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a presente ata foi lavrada, lida, aprovada e assinada pelos presentes.

9. Assinaturas: Mesa: Jorge Luis Ahumada – Presidente; Sidney Catania – Secretário. Acionista presente representando a totalidade do capital social: AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A., representada por seus diretores Sidney Catania e Jorge Luis Ahumada.

Certifico que a presente confere com o original lavrado no livro próprio.

Pinhais, 04 de agosto de 2020

Jorge Luis Ahumada
Presidente

Sidney Catania
Secretário

Anexo I à Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, realizada em 04 de agosto de 2020

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
CNPJ nº 01.306.014/0001-09
NIRE 41300080721

ESTATUTO SOCIAL DA
STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, DA SEDE, DO OBJETIVO SOCIAL E DA DURAÇÃO

Artigo 1º - A Companhia denomina-se **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sede na no Município de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, nº 4.000, Planta Atuba, CEP: 83.326-010, podendo abrir filiais, agências, escritórios e estabelecimentos em qualquer parte do território nacional ou no exterior, mediante deliberação do Conselho de Administração, na forma deste Estatuto.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social as atividades de: (i) Armazéns Gerais, efetuando a armazenagem e depósito, inclusive em câmaras frigoríficas e silos, de todo o tipo de produto, sólido, líquido e gasoso por conta de terceiros, com a emissão de warrants, inclusive agropecuário, dentre os quais se destacam o armazenamento de produtos de: higiene, saneantes, cosméticos, perfumaria, saúde, medicamentos, alimentação (incluindo bebidas alcoólicas e não alcoólicas, chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes), vestuário, químicos, limpeza, sementes e insumos agrícolas, aparelhos elétricos de uso pessoal e doméstico; cigarros, cigarrilhas e charutos e produtos intermediários; (ii) tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes; (iii) Transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual, internacional e multimodal de cargas em geral, inclusive de produtos perigosos e de quaisquer produtos armazenados pela Companhia; (iv) Locação de equipamentos de movimentação; (v) Operador logístico e prestação e serviços de consultoria de projetos logísticos, com a coordenação e desenvolvimento de projetos logísticos para o transporte de carga, principalmente alimentícios; (vi) Prestação de serviço de logística com locação e cessão de mão-de-obra; e (vii) Participação no

capital social de outras sociedades, no Brasil ou no exterior, como sócia ou acionista.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 11.07.1996.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 42.755.509,00 (quarenta e dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e nove reais), dividido em 42.755.506 (quarenta e dois milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quinhentas e seis) ações ordinárias, 1 (uma) ação preferencial Classe A, 1 (uma) ação preferencial Classe B e 1 (uma) ação preferencial Classe C, todas nominativas e sem valor nominal.

§1º - Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§2º - As ações preferenciais Classe A não garantem qualquer direito a voto e conferirão aos seus titulares um dividendo prioritário, fixo e cumulativo, no valor total de até R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) por exercício fiscal, que poderão ser pagos antecipadamente durante o exercício então em vigor mediante decisão do Conselho de Administração da Companhia.

§3º - As ações preferenciais Classe B não garantem qualquer direito a voto e conferirão aos seus titulares um dividendo prioritário, fixo e cumulativo, no valor total de até R$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais) por exercício fiscal, que poderão ser pagos antecipadamente durante o exercício então em vigor mediante decisão do Conselho de Administração da Companhia.

§4º - As ações preferenciais Classe C não garantem qualquer direito a voto e conferirão aos seus titulares um dividendo prioritário, fixo e cumulativo, no valor total de até R$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais) por exercício fiscal, que poderão ser pagos antecipadamente durante o exercício então em vigor mediante decisão do Conselho de Administração da Companhia.

§5º - Após a distribuição dos dividendos prioritários a que fazem jus as ações preferenciais das Classes A, B e C, ao exclusivo critério da totalidade dos titulares das ações ordinárias, as ações preferenciais das Classes A, B e C poderão participar da distribuição dos lucros remanescentes.

§6º - O resgate das ações preferenciais é desde já aprovado neste Estatuto Social pelos acionistas e poderá ser implementado pela diretoria da Companhia. Neste caso, a Companhia deverá utilizar recursos mantidos em reserva especialmente criada para esse fim ou lucros para pagamento do valor do resgate aos acionistas preferencialistas.

Artigo 6º - A sociedade poderá emitir ações, debêntures conversíveis, ou não, em ações e bônus de subscrição.

Artigo 7º - Sem depender de deliberação prévia de acionistas, a sociedade esta autorizada a aumentar seu capital social para até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), mediante a emissão de até 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, observadas as limitações legais.

Parágrafo Único - Dentro do limite do capital autorizado, poderá a sociedade, por deliberação do Conselho de Administração, aumentar o capital social, mediante a emissão de novas ações para subscrição. Nesta hipótese, competirá ao Conselho de Administração fixar as condições de emissão e subscrição, inclusive preço e prazo para integralização.

CAPÍTULO III
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º – A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, podendo ter ainda como órgão de aconselhamento comercial, o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO IV
DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não da Companhia, residentes no País, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituídos, a qualquer tempo. Os Conselheiros terão mandato pelo prazo de 3 (três) anos, sendo admitida sua reeleição.

§1º A composição do Conselho de Administração será formada por um Presidente e pelos demais Conselheiros, sendo que na falta do Presidente, um dos Conselheiros o substituirá. Os demais Conselheiros se substituirão reciprocamente.

§2º O Presidente do Conselho de Administração será eleito pelos próprios membros deste Conselho, valendo, inclusive os votos dos próprios eleitos, que poderão votar em si mesmos, ou de forma alternada, um votando no outro. Esta possibilidade foi amplamente debatida pela Companhia e aprovada.

§3º Em caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho, o Presidente do Conselheiro ausente será substituído pelo Conselheiro escolhido dentre os Conselheiros eleitos. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento definitivo, o substituto será eleito em Assembleia Geral, especialmente convocada para tais fins.

Artigo 10 - O Conselho de Administração será instalado imediatamente após a realização da Assembleia Geral que o eleger e, daí por diante, reunir-se-á sempre que for convocado, pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros e deliberará por maioria de votos dos presentes às reuniões. Em caso de empate, o assunto deverá ser submetido à deliberação da Assembleia Geral dos acionistas.

Parágrafo Único - As reuniões do Conselho de Administração realizar-se-ão com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros em primeira convocação, e com qualquer número de Conselheiros, em segunda convocação, delas lavrando-se atas em livro apropriado.

Artigo 11 - O Presidente do Conselho de Administração poderá figurar também como Diretor na Companhia, conforme deliberação do Conselho.

Artigo 12 - Os honorários do Conselho de Administração serão fixados pela Assembleia Geral.

Artigo 13 - Compete ao Conselho de Administração, além das demais atribuições previstas na Lei e neste Estatuto Social:

I. fixar a orientação geral dos negócios da sociedade;
II. eleger e destituir os Diretores da sociedade e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser este estatuto;

III. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da sociedade, solicitar informações sobre contratos em fase de celebração e quaisquer outros atos;

IV. convocar Assembleia Geral dos Acionistas, ordinária e extraordinária;

V. manifestar-se sobre os relatórios e as contas da Diretoria;

VI. autorizar a compra, venda, permuta, locação e cessão de direitos de propriedade, de bens imóveis e a constituição de ônus reais para garantia de empréstimos junto a terceiros;

VII. aprovar o plano de negócio anual ou plurianual, o orçamento anual e os orçamentos ou previsões semestrais da Companhia;

VIII. estabelecer a política de exploração do objetivo social constante deste estatuto, determinando os atos necessários à sua consecução;

IX. escolher e destituir os auditores independentes; e

X. distribuir e coordenar as atividades dos diretores da sociedade; e

XI. aumento do capital social dentro do limite autorizado especificamente para atender os planos de outorga de opção de compra de ações aprovados pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO V
DA DIRETORIA

Artigo 14 - A Diretoria é composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 8 (oito) diretores, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos cada, sendo permitida a reeleição.

§1º Os Diretores são dispensados de prestar caução.

§2º Os honorários da Diretoria serão estabelecidos pelo Conselho de Administração.

§3º Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 2/3 (dois terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

Artigo 15 - Dentre os diretores serão designados um Diretor Presidente e os demais, Diretores, sem designação específica.

Artigo 16 - Os Diretores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura do termo de posse lavrado no “Livro de Atas das Reuniões da Diretoria”, no prazo máximo de 30 dias, sob pena de ineficácia da nomeação.

Artigo 17 - Respeitados os atos de competência e aprovação do Conselho de Administração, compete à Diretoria administrar os negócios sociais, zelando pelos interesses da sociedade, executando e fazendo cumprir as determinações legais, o estatuto, as deliberações do Conselho de Administração, devidamente investida de poderes plenos, dentro dos limites da Lei e do Estatuto.

Artigo 18 - Ocorrendo a vacância do cargo, por ausência, impedimento definitivo, incapacidade ou renúncia, de qualquer Diretor, será realizada reunião do Conselho de Administração, no prazo máximo de 30 dias após a ocorrência do fato, para eleição do substituto ou declaração da extinção do cargo.

Artigo 19 - Findo o mandato, os Diretores permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Diretores eleitos.

Artigo 20 - A Diretoria funcionará como órgão colegiado nas deliberações sobre todas as matérias que por força da lei e do estatuto têm que ser submetidas ao Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Dentro dos limites de suas atribuições, os Diretores deverão atuar tomando sempre em consideração as deliberações emanadas do Conselho de Administração.

Artigo 21 - A representação da Companhia, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa, autoridade, ou repartição da Administração Pública direta ou indireta, entidade ou sociedade pública ou privada, incluindo as estrangeiras, dar-se-á sempre por meio da assinatura (i) do Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro Diretor; ou (ii) de 02 (dois) Diretores; ou (iii) qualquer Diretor em conjunto com 01 (um) procurador; ou (iv) por procurador, nomeado nos termos da cláusula 22 abaixo. Contudo, a Companhia poderá ser representada pelo Diretor Presidente ou Diretor sem designação especifica, agindo isoladamente, ou procurador com poderes específicos na prática dos seguintes atos:

I. recebimento de quitação de valores devidos pela Companhia;
II. assinatura de correspondência que não crie obrigações para a Companhia;
III. representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe;
IV. representação da Companhia em juízo, judicial e/ou arbitral, bem como nas esferas administrativas federal, estadual e/ou municipal, exceto para a prática de atos que importem renúncia a direitos; e

V. prática de atos de rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, juntas comerciais, Justiça do Trabalho, Receita Federal do Brasil, INSS, FGTS, Prefeituras, Secretarias da Fazenda Estaduais e Municipais, e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza.

Parágrafo único. Os Diretores não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome da Companhia e em virtude de ato regular de gestão.

Artigo 22 - As procurações em nome da Companhia serão feitas por meio de instrumento público ou privado e devem especificar de forma clara os poderes conferidos, de modo preciso e completo, com o prazo de validade de no máximo 12 (doze) meses, a contar da respectiva constituição, salvo quando se tratar de mandado "ad judicia", que poderá ser por prazo indeterminado. As procurações deverão determinar os poderes e prazo e ser assinadas sempre, em conjunto, por pelo menos dois Diretores nomeados e eleitos, podendo ser: (i) Diretor Presidente em conjunto com outro Diretor sem designação especificação; ou (ii) dois Diretores sem designação especificação.

Artigo 23 - Os seguintes atos somente poderão ser praticados pela Companhia mediante aprovação prévia e expressa do Conselho de Administração, observados que os Diretores e os procuradores poderão praticar referidos atos até os limites referidos em cada item abaixo:

a) aquisição e/ou alienação ou desinvestimento de ativos relevantes que não esteja contemplada no último plano de negócio ou orçamento aprovado pelo Conselho de Administração e cujo valor individual (ou agregado, no caso de operações realizadas dentro de um período de doze meses) seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que a prática dos atos aqui relacionados pelos Diretores está devidamente autorizada se o valor estiver abaixo de R$ 500.000 (quinhentos mil reais);

b) contratação de obrigações financeiras não contempladas nos planos anuais de negócios ou orçamento aprovado pelo Conselho de Administração e cujo valor individual (ou agregado, no caso de operações realizadas dentro de um período de doze meses) seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que a prática dos atos aqui relacionados pelos Diretores está devidamente autorizada se o valor estiver abaixo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

c) aquisição, alienação ou oneração de bens integrantes do ativo não-circulante da Companhia cujo valor individual (ou agregado, no caso de operações realizadas dentro de

um período de doze meses) seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que a prática dos atos aqui relacionados pelos Diretores está devidamente autorizada se o valor estiver abaixo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

d) prestação de quaisquer garantias pela Companhia, inclusive avais, para sociedades coligadas e/ou controladas pela Companhia ou pertencentes ao mesmo grupo econômico no valor de até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

e) concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia, exceto entre a Companhia e sociedades Controladas em valores inferiores a R$ 1.000.000 (um milhão de reais), observado que a prática dos atos aqui relacionados pelos Diretores está devidamente autorizada se o valor estiver abaixo de R$ 1.000.000 (um milhão de reais);

f) celebração de quaisquer contratos não referidos nas demais alíneas deste artigo, pela Companhia, cujo valor individual seja superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), estando os Diretores autorizados a assinar quaisquer contratos e/ou instrumentos que tratem da venda de bens móveis, bens imóveis, bens do ativo fixo, incluindo por meio de doação, venda ou qualquer natureza limitado ao referido valor, observado que a prática dos atos aqui relacionados pelos Diretores está devidamente autorizada se o valor estiver abaixo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e

g) celebração de contratos pela Companhia que impliquem renúncias ou alienação de direitos.

Parágrafo Único. Os valores previstos acima serão atualizados ao final de cada ano civil pela variação do IGP-M/FGV ou, em caso de sua extinção, por outro índice que venha legalmente a substituí-lo.

CAPÍTULO IV
DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 24 - O Conselho Consultivo, que somente se instalará a pedido dos acionistas, será composto de até 7 (sete) membros, acionistas ou não, eleitos em Assembleia Geral, com o fim específico de assessorar a Diretoria em assuntos inerentes ao seu objeto social.

Artigo 25 - O prazo do mandato dos membros Conselho Consultivo é de 3 (três) anos, eleitos, à conveniência dos acionistas, em Assembleia Geral.

Artigo 26 - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.

Artigo 27 - Ocorrendo vaga de cargo de membro do Conselho Consultivo, a Assembleia Geral nomeará substituto para se completar o número mínimo previsto de membros.

CAPÍTULO VII
DO CONSELHO FISCAL

Artigo 28 - **-** O Conselho Fiscal, composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, pessoas naturais, acionistas ou não, e igual número de suplentes, não terá caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido dos acionistas, nos casos previstos em lei.

Artigo 29 - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

Artigo 30 - O Conselho Fiscal possui as atribuições e poderes que a Lei lhe confere.

Parágrafo Único - Os membros Suplentes do Conselho Fiscal substituirão os efetivos, pela ordem de nomeação consignada na Ata de sua eleição.

CAPÍTULO VIII
DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 31 - A Assembleia Geral será convocada, observadas todas as exigências e condições legalmente impostas, normalmente pelo Presidente do Conselho de Administração e nos demais casos previstos em Lei, por qualquer Diretor, pelo Conselho Fiscal quando em funcionamento, por acionista, ou grupo de acionistas.

Artigo 32 - Os acionistas presentes à Assembleia Geral, antes de sua abertura, deverão assinar o Livro de Presença, depois de haverem provado sua qualidade de acionistas pelas formas legalmente permissíveis.

Artigo 33 - A presidência da Assembleia Geral competirá a qualquer membro do Conselho de Administração ou Diretor da Companhia, que poderá escolher outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria para completar a mesa, na qualidade de secretário. No

impedimento ou falta daqueles, a Assembleia Geral escolherá o presidente dentre os acionistas presentes.

Artigo 34 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente para fins previstos em Lei, dentro do primeiro quadrimestre subsequente ao encerramento do exercício social e extraordinariamente quando o exigirem os interesses da sociedade, podendo se realizar, inclusive, na mesma data da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 35 - O acionista pode ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído a menos de um ano, que seja acionista, administrador da companhia ou advogado.

Artigo 36 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas na forma da Lei.

CAPÍTULO IX
DO EXERCICIO SOCIAL, BALANÇO, RESERVAS E DIVIDENDOS

Artigo 37 - O exercício social encerra-se a 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 38 - Os resultados líquidos que forem apurados pelos balanços anuais, já deduzidos, a critério da Diretoria, as depreciações e reservas instituídas por Lei, serão distribuídos da seguinte forma: a) 5% (cinco por cento) para constituição da Reserva Legal, que não poderá exceder a 20% (vinte por cento) do capital social; b) 5% (cinco por cento) do lucro líquido, como dividendos obrigatórios aos acionistas; e c) o saldo, se houver, terá a destinação proposta pela Diretoria e deliberada pela Assembleia Geral.

Parágrafo único - A Assembleia Geral poderá deliberar percentagem diversa sobre o lucro líquido, para distribuição na forma da alínea “b” deste artigo, ou mesmo retenção de todo o lucro alertando-se quanto à restrição prevista no inciso II, do § 3º, do artigo 202, da Lei nº 6.404/76, alterada pela Lei 10.303/01.

Artigo 39 - O Conselho de Administração poderá determinar o levantamento de balanços semestrais ou intermediários, bem como proceder à distribuição antecipada de dividendos ou capitalização de lucros, atos esses que deverão ser ratificados pela primeira Assembleia Geral Ordinária que se seguir a tais deliberações.

Parágrafo Único - Fica facultado aos acionistas deliberarem, por maioria absoluta, em instrumento de acordo de acionistas, regras, modelos de gestão, destinação de resultados, enfim tudo o que for de interesse da sociedade e que vier a facilitar sua gestão e relacionamento entre os acionistas.

CAPÍTULO X
DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 40 - A Companhia poderá ser dissolvida e liquidada nos casos previstos em Lei, competindo a Assembleia Geral determinar a forma de liquidação e eleger o liquidante.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 41 - Em tudo quanto for omisso este Estatuto, a Companhia se regerá pelas disposições legais que forem aplicáveis a cada caso concreto.

Artigo 42 - Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Estatuto, as partes elegem o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

Pinhais, 04 de agosto de 2020

Jorge Luis Ahumada
Presidente

Sidney Catania
Secretário

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF	Nome
08508652801	SIDNEY CATANIA
23640048881	JORGE LUIS AHUMADA
36040261803	RENAN GHIRALDELLO SILVA

CERTIFICO O REGISTRO EM 17/08/2020 19:19 SOB Nº 20204161983.
PROTOCOLO: 204161983 DE 17/08/2020 17:33.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12003688739. NIRE: 41300080721.
STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
CURITIBA, 17/08/2020
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ANEXO V Termo de securitização

(Segue nas próximas páginas.)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM DUAS SÉRIES, DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09

Como Emissora

celebrado com

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

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

Datado de 19 de dezembro de 2023.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 119ª (CENTÉSIMA DÉCIMA NONA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

Pelo presente instrumento particular,

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

na qualidade de agente fiduciário,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*", para formalizar a securitização de direitos creditórios e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de CRI, ou quem vier a substituí-lo.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

"Agro Improvement"	significa a **AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 6º andar, conjunto 62, sala 7, Bairro Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.449.755/0001-04.
"Alienação Fiduciária"	significa a garantia real outorgada pela Comfrio Serviços Logísticos e pela Comfrio Foodservice dos Imóvel Onerados (conforme abaixo definido), nos termos e condições previstos em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Amortização Ordinária"	significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.7 do presente Termo.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, observado o disposto no artigo 5º, do Anexo II à Resolução CVM 60.
"Assembleia Especial" ou "Assembleia Especial de Titulares de CRI"	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária"	tem o significado previsto na Cláusula 3.8 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso resumido que dá ampla divulgação ao requerimento de registro automático, nos termos do parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	significa o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, ou quem vier a substituí-lo.
"Bestway"	significa a **BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.**, sociedade limitada, localizada na Cidade de Uberlândia, no Estado de Minas Gerais, na Anel Viário Ayrton Senna, KM 03, Entre KM 03 e 04, Fazenda São José, Distrito Industrial, CEP 38.402-329, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.629.860/0001-57.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

"B3"	significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCIs"	significa as 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representação dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	significa a CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Cessão Fiduciária"	significa a garantia real outorgada pela Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Serviços Logísticos a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo).
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/MF"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, conforme preâmbulo deste Termo.
"Código ANBIMA"	significa o "*Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Comfrio Foodservice"	significa a **COMFRIO FOODSERVICE LTDA.**, sociedade limitada com sede social localizada na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina, CEP 83.015-148, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.666.943/0001-25.
"Comfrio Transportes"	significa a **COMFRIO TRANSPORTES EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede social localizada na cidade de Jarinu, Estado de

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto, s/nº, SP 354, km 76, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.039.120/0001-44.
"Comfrio Serviços Logísticos"	significa a **COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III, CEP 14.707-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.413.969/0001-57.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente de nº 6087-9, mantida junto à agência nº 3396-0 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão, submetida ao Regime Fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários devidos à Emissora pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
"Conta de Livre Movimentação"	significa a conta corrente de nº 34432-3, na agência 0234, no Banco Itaú, de titularidade da Devedora, em que serão depositados, pela Emissora, os recursos da integralização, conforme aplicável.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, em Duas Séries da 119ª (centésima décima nona) Emissão da Vert Companhia Securitizadora*", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora para reger a distribuição dos CRI.
"Contrato de Escrituração"	significa o *"Contrato de Prestação de Serviço de Escrituração"*, padronizado, celebrado em 18 de março de 2022 e o instrumento de condições de negociação a ser celebrado entre a Securitizadora e o Escriturador, ou quem vier a substituí-lo.
"Contrato de Prestação de Custódia"	significa o "*Contrato de Custódia*", a ser celebrado entre a Emissora e o Custodiante, no âmbito da Emissão.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	tem o significado previsto no item (ii) da Cláusula 6.5 abaixo.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

"Contrato de Cessão Fiduciária"	têm o significado previsto no item (i) da Cláusula 6.5 abaixo.
"Contratos de Garantia"	têm o significado previsto no item (ii) da Cláusula 6.5 abaixo.
"Controladas Destinação"	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Coordenador Líder"	significa a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 119ª (centésima décima nona) Emissão da Emissora.
"CRI em Circulação"	significa, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e/ou as Fiadoras eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Emissora, a Devedora e/ou as Fiadoras, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto neste Termo de Securitização.
"Classificação ANBIMA"	significam as regras e procedimentos ANBIMA para classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021.
"Créditos do Patrimônio Separado"	significam: (i) os créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários; (ii) os valores depositados na Conta Centralizadora incluindo o Fundo de Despesas; (iii) as Garantias; e (iv) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (iii), acima, conforme aplicável, os quais integram o Patrimônio Separado.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., na qualidade de custodiante, instituição financeira com sede na cidade

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, ou quem vier a substitui-la.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	20 de dezembro de 2023.
"Data de Integralização"	significa cada uma das datas de integralização dos CRI, observado o disposto neste Termo de Securitização.
"Datas de Pagamento da Remuneração"	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI, conforme prevista no Anexo II a este Termo de Securitização.
"Data de Vencimento"	significam, em conjunto, a Data de Vencimento 1ª Série e a Data de Vencimento 2ª Série.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"	21 de dezembro de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"	21 de dezembro de 2029.
"Debêntures"	significa as debêntures da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas pela Devedora em duas séries, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Despesas"	significam, em conjunto, as Despesas Ordinárias e as Despesas Extraordinárias.
"Despesas Extraordinárias"	significa as despesas extraordinárias da Operação, conforme descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.
"Despesas Ordinárias"	significa as despesas recorrentes da Operação, conforme descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.
"Devedora"	significa a **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.306.014/0001-09.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3.
"Direitos Creditórios Imobiliários"	significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Debêntures, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
"Documentos Comprobatórios"	significam os documentos que comprovam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) as CCIs; (iii) este Termo de Securitização; e (iv) os eventuais aditamentos aos documentos mencionados nos itens anteriores.
"Documentos da Operação"	significam os documentos relativos à Emissão e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia; (v) o Contrato de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) as declarações de veracidade da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras; (x) as declarações exigidas pela CVM; (xi) o material publicitário da Oferta; (xii) os demais documentos relativos à Oferta (conforme abaixo definido); e (xiii) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.
"Emissão"	significa a 119ª (centésima décima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.
"Encargos Moratórios"	significam os valores equivalentes a multa não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o valor em atraso, os quais serão pagos pela Emissora (i) com recursos

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	de seu patrimônio próprio em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão do créditos lastro, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou (ii) mediante o repasse dos encargos moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos créditos lastro. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser repassados aos Titulares de CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de Amortização devida a cada Titular de CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros.
"Escriturador"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., na qualidade de escriturador, conforme acima qualificada, ou quem vier a substitui-la.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado na presente data entre a Emissora e o Custodiante, conforme aditado.
"Escritura de Emissão" ou "Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*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"*, celebrado na presente data, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	significam os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

"Eventos de Vencimento Antecipado"	significam, em conjunto e indistintamente, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático"	significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Escritura de Emissão, cuja ocorrência acarreta o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"	significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Escritura de Emissão, cuja ocorrência implicará a convocação e a instalação de Assembleia Especial especificamente para deliberação, pelos Titulares de CRI, da declaração ou não do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
"Fiadoras"	significam, em conjunto, a JFLOG, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Agro Improvement e a Comfrio Soluções Logísticas.
"Fiança"	significa a garantia fidejussória outorgada pelas Fiadoras a fim de garantir as Obrigações Garantidas das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Ordinárias referente aos próximos 6 (seis) meses e das Despesas Extraordinárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva"	significa o fundo de reserva que será destinado à criação de um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Debêntures, em valor equivalente ao somatório das 3 (três) próximas parcelas a pagar da Remuneração das Debêntures.
"Garantias"	significam, em conjunto, a com (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituições Autorizadas"	significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A, bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas.
"Instrução RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidores"	significa, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
"Investidores Profissionais"	significa os investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JFLOG"	significa a **JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Jarinu, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto SP 354, s/nº, km 76,5, Bairro Campo dos Aleixos, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.088.422/0001-75.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Legislação Socioambiental"	significa a a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, e suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando a, o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei 7.940"	significa a Lei nº. 7.940, de 20 de dezembro de 1989.
"Lei 8.981"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	conforme alterada.
"Lei 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 11.076"	significa a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei 12.431"	significa a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada.
"Lei 13.506"	significa a Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017, conforme alterada.
"Lei 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção"	significa a legislação brasileira contra a lavagem de dinheiro e anticorrupção, a saber, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), o *UK Bribery Act* (UKBA), a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 11.129/2022), a Lei Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), e a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021).
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA"	significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Norma"	significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.
"Obrigações Garantidas"	significa todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão e/ou eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Debêntures, abrangendo seu

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares e da Securitizadora oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	significa: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, e gravame, seja voluntário ou involuntário.
"Parte" ou "Partes"	significa a Emissora e o Agente Fiduciário, quando referidos neste Termo em conjunto ou individual e indistintamente.
"Partes Relacionadas"	significa, (i) com relação a uma pessoa jurídica, qualquer outra pessoa que (a) o Controle, sendo "Controle" definido como a titularidade de direitos de acionista e/ou sócio que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (1) a votação, de maneira uniforme, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (2) a eleição da maioria dos membros do conselho de administração, bem como (3) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica, (b) seja por ela Controlada (conforme definição de "Controle" acima),

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	(c) esteja sob Controle (conforme definição de acima) comum, e/ou (d) seja com ela coligada; ou (ii) com relação a determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI mediante a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado pela Emissora, administrado pela Emissora, observada as hipóteses de substituição e destituição da Securitizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionados à Emissão, na proporção dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei 14.430.
"Período de Capitalização"	significa o período que se inicia: (i) a partir da Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série estipuladas no cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série ou do seu vencimento antecipado, conforme o caso. Caso a data presente no Anexo II não seja Dia Útil, será considerado o próximo Dia Útil subsequente.
"Plano de Distribuição"	significa o plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160.
"Pessoa"	significa qualquer pessoa natural ou pessoa jurídica (de direito público ou privado).
"Pessoas Vinculadas"	significam controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora e das Fiadoras, bem como seus cônjuges ou companheiros,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados, nos termos do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, conforme alterada pela Resolução CVM 173 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável.
"PIS"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação"	significa o prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
"Preço de Aquisição"	significa ao valor a ser pago pela Emissora em virtude da aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, de acordo com as condições previstas na Cláusula 2.1.9., abaixo.
"Preço de Integralização"	significa, na primeira data de integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário, ou, nas datas de integralização dos CRI subsequentes, o Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração, conforme o caso, até a Data de Integralização correspondente, nos termos deste Termo de Securitização.
"Público-Alvo"	significa o público-alvo da Oferta, aos quais os CRI serão distribuídos publicamente, qual seja, os Investidores.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário instituído sobre o Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização em favor dos Titulares de CRI.
"Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas"	significam as regras e procedimentos da ANBIMA do Código de Ofertas Públicas para classificação de CRI.
"Remuneração"	significam, em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"Remuneração dos CRI 1ª Série"	tem o significado previsto na Cláusula 4.4.1 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI 2ª Série"	tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

"Resolução CVM 17"	significa a Resolução CVM nº 17 de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 31"	significa a Resolução CVM nº 31 de 19 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 35"	significa a Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 44"	significa a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 77"	significa a Resolução CVM nº 77 de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 81"	significa a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 173"	significa a Resolução CVM n.º 173, de 29 de novembro de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 194"	Significa a Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.
"Taxa de Administração"	significa a taxa mensal que a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 9.166,67 (nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão, calculada pro rata die, se necessário.
"Taxa DI"	significam as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Substitutiva 2ª Série"	tem o significado previsto na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	significa este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios*

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais"
"Titular(es) de CRI"	significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado ou adquirido os CRI, enquanto permanecerem como titulares de CRI.
"Valor Nominal Unitário"	significa o valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série"	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela variação do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, nos termos da Cláusula 4.3.2 abaixo.
"Valor do Fundo de Despesas"	significa o valor necessário para o pagamento de Despesas Ordinárias referentes aos próximos 6 (seis) meses e de Despesas Extraordinárias, conforme demonstrativo a ser disponibilizado ao Devedor pela Emissora.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	significa o valor necessário para o pagamento de Despesas Ordinárias referentes aos próximos 3 (três) meses e de Despesas Extraordinárias, conforme demonstrativo a ser disponibilizado ao Devedor pela Emissora.
"Valor Total da Emissão"	significa o valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Oferta, qual seja, até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo.

1.2. De acordo com a deliberação consignada na ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 2.546.041/22-8 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta.

2. DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Direitos Creditórios Imobiliários

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

2.1.1. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCIs, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22, inciso XII, da Lei 14.430, no que lhe for aplicável, e do inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2.

2.1.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCIs, sem qualquer coobrigação por sua parte, aos certificados de recebíveis imobiliários em duas séries de sua 119ª (centésima décima nona).

2.1.3. Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, bem como todos os rendimentos deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.4. Os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão dos CRI, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.1.5. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representado pelas CCIs, destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Direitos Creditórios Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecida na Escritura de Emissão, na CCI, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta.

2.1.6. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados por meio das CCIs, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem a seguinte classificação de CRI, nos termos da Classificação ANBIMA:

(i) Categoria: Corporativo;

(ii) Concentração: Concentrado;

(iii) Tipo de Segmento: Logístico; e

(iv) Tipo de lastro: Debêntures.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

2.1.6.1. A Classificação ANBIMA foi realizada com base nas características da Emissão estabelecidas neste Termo de Securitização e nos normativos vigentes na Data da Emissão. Eventuais alterações posteriores a Data de Emissão podem ensejar alterações na Classificação ANBIMA.

2.1.7. Total dos Direitos Creditórios Imobiliário: O valor total dos Direitos Creditórios Imobiliários, na Data de Emissão, perfaz o montante de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais).

2.1.8. Formalização da Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários: O Preço de Aquisição será pago, pela Emissora à Devedora, após a verificação e o atendimento das respectivas Condições Precedentes, observadas a forma e as condições estabelecidas na Escritura de Emissão.

2.1.8.1. Nos termos da Escritura de Emissão, após o pagamento do Preço de Aquisição, a Emissora será a legítima titular das Debêntures e, por consequência, do recebimento de todos e quaisquer recursos devidos pela Devedora no âmbito da emissão das Debêntures.

2.1.9. Condições precedentes para Pagamento do Preço de Aquisição: A Emissora somente será obrigada a pagar o Preço de Aquisição mediante o cumprimento das seguintes condições ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) fornecimento, pela Devedora e pelas Fiadoras, em tempo hábil, de todo e qualquer documento e informação verdadeiros, corretos, completos, suficientes, precisos, necessários, previamente solicitados pela Securitizadora, em relação às Debêntures, aos CRI e aos demais Documentos da Operação previstos neste instrumento;

(iii) depósito da CCI em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil;

(iv) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia no Custodiante;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(v) a efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Preço de Aquisição;

(vi) ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as Debêntures e/ou a colocação dos CRI; e

(vii) cumprimento de todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

2.1.10. Conta Centralizadora: Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

2.1.10.1. As informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI.

2.1.10.2. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

2.3. Custódia do lastro. Uma via eletrônica de cada um dos Documentos Comprobatórios, deverão ser mantidas pelo Custodiante, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia celebrado com a Emissora e da declaração a ser assinada pelo Custodiante, na forma substancialmente prevista com base no modelo do Anexo V.(III) deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.

2.4. Administração e Cobrança dos Créditos. A Emissora será responsável pela administração da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, observadas as disposições dos Documentos da Operação e deste Termo de Securitização, sendo certo que a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, poderá contratar prestadores de serviços e adotar medidas judiciais ou extrajudiciais relacionadas à cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos dos parágrafo 5º e 6º do artigo 27 da Lei 14.430.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados por meio das CCIs, possuem as seguintes características:

3.1.1. Quantidade de Patrimônio Separado: nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão.

3.1.2. Séries: a Emissão será realizada em 2 (duas) Série(s), observado que a alocação entre as séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI a ser alocado em cada série, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, ou seja, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista na Cláusula 3.2 abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.2. Quantidade de CRI: serão emitidos até 220.000 (duzentas e vinte mil) CRI, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) CRI da 1ª série ("CRI da 1ª Série"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) CRI da 2ª série ("CRI da 2ª Série"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo dos CRI a serem colocados.

3.3. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão é de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo dividido em até (i) R$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais) nos CRI da 1ª Série ("CRI da 1ª Série"); e (ii) R$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) nos CRI da 2ª Série ("CRI da 2ª Série" e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, os "CRI"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a distribuição de um montante mínimo equivalente a R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

3.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: o valor nominal unitário de cada CRI corresponderá a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.5. Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI será 18 de dezembro de 2023. ("Data de Emissão").

3.6. Local de Emissão: São Paulo/SP.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

3.7. Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, (i) os CRI da 1ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série"); e (ii) os CRI da 2ª Série 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 ("Data de Vencimento dos CRI da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série, a "Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e de Resgate Antecipado dos CRI.

3.8. Atualização Monetária dos CRI: (i) O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será atualizado monetariamente; e (ii) O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será atualizado monetariamente, na forma da Cláusula 4.3 abaixo.

3.9. Amortização Ordinária. O fluxo de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI encontra-se previsto no cronograma do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.10. Remuneração dos CRI: Os Titulares de CRI farão jus ao recebimento da Remuneração, descritos e calculados, neste Termo de Securitização, na forma da Cláusula 4.4 abaixo.

3.10.1. A Remuneração será paga aos Titulares dos CRI nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.11. Regime Fiduciário: Foi instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60.

3.12. Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

3.13. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Direitos Creditórios Imobiliários. Contudo, os Direitos Creditórios Imobiliários serão garantidos pelas Garantias.

3.14. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão sobre o valor em atraso Encargos Moratórios.

3.15. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

3.16. Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

3.17. Forma e Comprovação da Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, sem emissão de certificados e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, considerando a localidade de custódia eletrônica dos ativos na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3.

3.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 considerando a custódia eletrônica dos ativos na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na respectiva data de pagamento, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI, devendo o Titular do CRI, na oportunidade, indicar à Emissora a conta em que deverá ser depositado o valor respectivo.

3.19. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

3.20. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja um Dia Útil para fins de pagamento, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada. Esta prorrogação se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

3.21. Utilização de Instrumentos Derivativos: A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

3.22. Código ISIN: BRVERTCRI7F7 – CRI da 1ª Série; e BRVERTCRI7G5 – CRI da 2ª Série.

3.23. Distribuição: Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

montante de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões), sob regime melhores esforços de colocação para o volume total dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Distribuição. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme Plano de Distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta.

3.23.1. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, com exceção das obrigações remanescentes descritas do Contrato de Distribuição.

3.23.2. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;
(ii) recebimento da opinião legal acerca da Emissão e da Oferta, elaborado por assessor legal, em termos satisfatórios e sem restrições à Emissora;
(iii) concessão do registro da Oferta na CVM; e
(iv) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.23.3. Distribuição Parcial. Será permitida a distribuição parcial dos CRI, desde que, até o encerramento do Período de Distribuição, haja colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, o presente Termo de Securitização será aditado para que o Valor Total da Emissão reflita o valor dos CRI que serão efetivamente distribuídos ("Distribuição Parcial"). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

3.23.3.1. Eventual saldo dos CRI acima do Montante Mínimo não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, por meio de aditamento a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Emissora, da Devedora ou dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

3.23.3.2. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

3.23.3.3. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo.

3.23.4. Depósito para Distribuição e Negociação dos CRI. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3, e para negociação no secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os seus respectivos eventos de pagamento liquidados financeiramente por meio da B3.

3.23.5. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.24. Público-Alvo: Os CRI serão distribuídos aos Investidores, sendo os CRI negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários observadas as regras previstas na Resolução CVM 160 e demais disposições aplicáveis.

3.25. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos decorrentes do Preço de Integralização e obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para, nesta ordem, (i) realizar o pagamento de Encargos e custos adicionais relacionados com a Emissão e a Oferta, cujo pagamento não tenha sido antecipado, reembolsado ou pago pela Devedora; e (ii) realizar o pagamento do valor correspondente ao Preço de Integralização a ser pago pela Emissora à Devedora, em razão da subscrição e integralização das Debêntures, nos termos da Escritura.

3.26. Destinação de Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora, ou por suas Controladas Destinação, em função da emissão das Debêntures serão destinados a despesas futuras com aluguéis dos imóveis listados no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro"), 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 grãos e sementes para entidades inseridas na cadeia do agronegócio ("Destinação dos Recursos").

3.26.1. Os recursos destinados aos Imóveis Lastro desenvolvidos pela Devedora e/ou suas Controladas Destinação, a serão por ela transferido por meio de: (i) aumento de capital

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

investidas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital; (iii) mútuo; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins do presente instrumento, "Controladas Destinação" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.

3.26.2. A Devedora, por si e suas Controladas Destinação, deverá alocar, na forma disposta na Cláusula 3.26 acima, os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.

3.26.3. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora e/ou suas Controladas Destinação poderão destinar os recursos provenientes desta Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento.

3.26.4. comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres encerrados em junho e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão ("Relatório") com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora enviará cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures.

3.26.5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento da Escritura de Emissão, de novos Imóveis Lastro imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Escritura de Emissão, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes, em primeira convocação e em segunda convocação.

3.26.6. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Imóveis Lastro não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

3.26.7. Sempre que solicitado por escrito por autoridades, para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

3.26.8. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Devedora a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Debêntures.

3.26.9. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração. Nesse caso, a Devedora é responsável pela veracidade das informações e documentos por ela fornecidos e obriga-se a indenizar a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI ("Partes Indenizáveis ") por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

3.26.10. A Devedora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.26, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.26.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.27.12.A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos deste instrumento, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade nos respectivos Imóveis Lastro.

3.27.13. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

3.27. Vinculação dos Pagamentos: Os Direitos Creditórios Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do respectivo Patrimônio Separado constituído no âmbito do presente Termo de Securitização e despesas incorridas; e

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização.

3.27.1. A Emissora responde pela origem e pela autenticidade dos Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, pago à vista, em moeda corrente nacional de acordo com os procedimentos da B3, para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a Cláusula 3.25 acima.

4.2. Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo integralizados (i) na primeira Data de Integralização de cada série, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio (a) será o mesmo para todos os CRI em cada Data de Integralização; e (b) não terão impacto nos valores recebidos pela Devedora no âmbito Direitos Creditórios Imobiliários.

4.3. Atualização Monetária dos CRI

4.3.1. *Atualização Monetária dos CRI da 1ª Série*. O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série não será atualizado monetariamente.

4.3.2. *Atualização Monetária dos CRI da 2ª Série*. O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("Atualização Monetária 2ª Série"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a seguinte fórmula ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série"):

Vna = VNe x C, onde:

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorre por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série após a última incorporação dos juros, amortização e Atualização Monetária 2ª Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde:

NIk = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, calculado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento.

NIk-1 = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "Dut" um número inteiro.

4.3.2.1. Na hipótese de não divulgação do NIk, pactuado neste Termo de Securitização até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou da Devedora.

4.3.2.2. Consideram-se como Datas de Pagamento aquelas dispostas no Anexo II a este Termo de Securitização.

4.3.2.3. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

4.3.2.4. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.4. Remuneração dos CRI.

4.4.1. *Remuneração dos CRI da 1ª Série*. 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 (http://www.b3.com.br), 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) ("Remuneração dos CRI da 1ª Série").

4.4.1.1 A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série em questão, ou a data de pagamento antecipado, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Ji} = \text{VNe x (Fator Juros} - 1)$$

Ji = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread)$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Fator DI corresponde ao produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_{k})\right]$$

n_{DI} corresponde ao número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo n_{DI} um número inteiro;

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

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

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

Onde:

DI_k corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil *(overnight),* utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread corresponde a 5,500;

DP corresponde ao número de Dias Úteis compreendido no Período de Capitalização, sendo DP um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão (1+$TDIk$) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

- Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDI_k$), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

- Para efeito do cálculo de "DIk" será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 21, o "DIk" considerado será o publicado no dia 10, pela B3, pressupondo-se que os dias 18, 19, 20 e 21 são Dias Úteis).

4.4.2 *Remuneração dos CRI da 2ª Série*. 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 ("Remuneração dos CRI da 2ª Série" e, em conjunto com os Remuneração dos CRI da 1ª Série, a "Remuneração dos CRI"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série em questão (exclusive).

4.12.1.1. A Remuneração dos CRI da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Ji} = \text{VNa x } (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo:

"Ji" corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"Vna" conforme definido acima;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

i = 11,0000;

dup = conforme definido acima

4.5 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA**.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária 2ª Série, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI da 2ª Série e, consequentemente, das Debêntures da 2ª Série ("Taxa Substitutiva 2ª Série").

4.5.1.1 Até a deliberação da Taxa Substitutiva 2ª Série ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

4.5.1.2 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 2ª Série.

4.5.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva 2ª Série (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação da Taxa Substitutiva 2ª Série, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, conforme o caso, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados, o que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI da 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 2ª Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, em a imposição de qualquer tipo de penalidade, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

4.4.1.5 A Atualização Monetária 2ª Série será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

4.6 Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II, sendo a primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI em 23 de janeiro de 2024 e, a última, na respectiva Data de Vencimento de cada uma das séries (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado doa CRI. previstas neste Termo de Securitização.

4.7 Amortização dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado, (i) para CRI da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que os CRI da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 22 de janeiro de 2025; e (ii) para os CRI da 2ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que os CRI da 2ª Série serão amortizadas 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 presente Termo de Securitização ("Amortização Ordinária").

4.7.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.7.2 Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora, na Conta Centralizadora, e o respectivo pagamento da Remuneração ou da Amortização Ordinária aos Titulares de CRI.

4.7.3 Qualquer alteração implementada nos termos da Cláusula deverá ser efetuada mediante documento escrito, em conjunto com o Agente Fiduciário, após aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, exceto nos casos previstos neste Termo de Securitização, devendo tal fato ser comunicado à B3.

4.7.4 Após a primeira Data de Integralização, cada CRI terá seu valor de Amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, o valor para fins de Resgate Antecipado dos CRI, calculado pela Emissora e divulgado pelo Agente Fiduciário, com base na respectiva Remuneração aplicável.

4.7.5 Conforme definido na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em razão do cumprimento das obrigações

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

pecuniárias assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora.

4.8 Pagamentos da Remuneração e Amortização Ordinária: Os pagamentos dos valores devidos aos Titulares de CRI serão realizados por meio da B3, considerando a custódia eletrônica dos CRI na B3, ou observados os procedimentos adotados pelo Escriturador quando não estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.9 Encargos Moratórios**:** O não pagamento, pela Devedora, dos valores devidos na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, ensejará o pagamento de Encargos Moratórios sobre os valores em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os quais serão repassados aos Titulares de CRI, conforme sejam recebidos pela Emissora, sem prejuízo da caracterização de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).

4.9.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantidade devida aos Titulares de CRI e desde que a Emissora tenha recebido os respectivos valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a Encargos Moratórios, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, salvo se impontualidade decorrer de Atrasos de Terceiros.

4.9.1.1 Caso sejam decorrentes de dolo ou culpa exclusiva da Emissora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente pela Emissora, com recursos próprios não integrantes do Patrimônio Separado, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.

4.10 Isenção de Penalidades e Encargos: A Emissora não é responsável por Atrasos de Terceiros, não obstante, nestes casos, os valores a serem pagos à Emissora ainda serão devidos.

4.10.1 Adicionalmente, a Emissora está isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de suas obrigações de pagamento de quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI, caso o não pagamento seja decorrente da mora da Devedora em cumprir com suas obrigações nos termos da Cláusula 4.8. acima e/ou da insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado.

4.10.2 A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos CRI e dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, aos casos de resgate antecipado obrigatório e, caso, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários seja atualizado por número-índice ou dias inferiores aos utilizados para o cálculo

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

do valor do pagamento dos CRI, a Devedora deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será responsável pela compensação de descasamento entre o valor de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI.

5 RESGATE ANTECIPADO E OFERTA OBRIGATÓRIA DE RESGATE ANTECIPADO

5.4. Resgate Antecipado: A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (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 definido na Escritura de Emissão) nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; ou (ii) caso não seja aprovado a Taxa Substitutiva sugerido pela Devedora e Emissora aos Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial para deliberação acerca da sua definição, nos termos da Cláusula 4.5 acima, desde que, em qualquer dos casos (i) ou (ii) acima, o Patrimônio Separado seja suficiente para arcar com os valores devidos.

5.4.1 A data para realização do Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e uma Data de Pagamento.

5.4.2 A Securitizadora deverá informar à B3, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do evento de resgate.

5.4.3 Valor do Resgate Antecipado dos CRI: O valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI refletirá o valor pago pela Devedora à Securitizadora em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão

5.5 Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures: A Emissora deverá realizar a oferta obrigatória de resgate antecipado da totalidade dos CRI caso a Devedora opte, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2025, a seu exclusivo critério, por realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de acordo com os termos e as condições previstos abaixo e na Escritura de Emissão ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"):

(i) A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação à Emissora ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Debêntures"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (a) a data efetiva para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido); (b) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado conforme descrito na Escritura de Emissão; (c) o prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista; (d) a forma e o prazo limite de manifestação à Emissora dos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão; (e) a quantidade mínima de adesão, se houver; e (f) as demais informações necessárias para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;

(ii) A Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado ou encaminhar tal comunicado, à exclusivo critério da Emissora, aos Titulares de CRI ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI");

(iii) O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá (a) conter os termos e condições da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures); (b) indicar a data limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que não poderá ser superior a 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da publicação ou do envio, conforme o caso, do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"); (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;

(iv) Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos Titulares de CRI que aderiram à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI;

(v) A Devedora deverá, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do Prazo de Adesão, confirmar à Emissora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures;

(vi) A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador, ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante e à B3 a respectiva data do resgate antecipado;

(vii) Caso a Companhia tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, o valor a ser pago em relação às Debêntures que aderiram à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (com o consequente resgate antecipado de tais Debêntures), e consequentemente em relação aos CRI que aderiram à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRA, será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures acrescido (a) da Remuneração aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora; e (c) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado"); e

(viii) O resgate antecipado dos CRI e o correspondente pagamento aos Titulares de CRI serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador e do Banco Liquidante.

5.5.1. Caso (i) a totalidade dos Titulares de CRI venham a aderir à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou (ii) a adesão à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior à totalidade dos CRI, a Devedora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRI cujos Titulares de CRI tenham aderido à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI. Caso não se verifique a adesão ao resgate antecipado por quantidade mínima de Debêntures, conforme condição determinada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, se houver, nos termos da Cláusula 5.5.1(i)(e) acima, a Devedora poderá optar por não realizar o referido resgate antecipado das Debêntures, sem qualquer penalidade.

5.5.2. As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRA.

5.5.3. Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e, consequentemente, a Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI que não seja oferecida à totalidade das Debêntures e, consequentemente, à totalidade dos CRI, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

6 GARANTIAS

6.4 Garantia dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Securitizadora e/ou da Devedora e seus garantidores

6.4.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Securitizadora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

6.5 Garantias dos Direitos Creditórios Imobiliários: Não obstante o disposto na Cláusula 6.4 acima, os Direitos Creditórios Imobiliários serão garantidos pelas seguintes Garantias.

(i) Cessão Fiduciária de direitos creditórios decorrentes de prestação de serviços de transporte, armazenagem e tratamento de sementes, na modalidade *take or pay*, a determinados clientes ("Prestação de Serviços" e "Clientes", respectivamente), créditos esses formalizados por meio de contratos de prestação de serviços celebrados entre as Cedentes e os respectivos Clientes ("Direitos Creditórios" e "Contratos de Prestação de Serviços", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado na presente data entre a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Soluções Logísticos (em conjunto, as "Cedentes") e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e

(ii) Alienação Fiduciária, pela (a) Comfrio Soluções Logísticos do imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) Comfrio Foodservice do imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "Imóveis Onerados"), por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, de cada um dos "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". na forma do modelo previsto no Anexo IV à Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Devedora, pela Comfrio Soluções Logísticos, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia").

7 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu o regime fiduciário, nos termos desta Cláusula 7, sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

7.1.1. Pelo Presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

7.2. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

7.3. Composição do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, os quais (i) não responderão perante os credores da Emissora, por qualquer obrigação, (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (iii) somente responderão pelas obrigações inerentes aos certificados de recebíveis a que estiverem vinculados.

7.4. Destituição e Substituição da Companhia Securitizadora – Transferência da Administração do Patrimônio Separado. Nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá ser destituída ou substituída da administração do Patrimônio Separado, devendo continuar exercendo suas funções e, por conseguinte a receber a remuneração equivalente, até que uma nova companhia securitizadora assuma referida posição, nas seguintes hipóteses:

(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos Certificados;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo;

(iii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização de culpa exclusiva da Emissora e que tenha comprovadamente prejuízo material ao Titular dos CRI, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado da notificação do descumprimento;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(iv) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou

(v) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns e prazos previsto na Cláusula 7.4.6 abaixo.

7.4.1. Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 7.4 acima, caberá a Emissora ou, caso esta não o faça, ao Agente Fiduciário convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

7.4.2. A referida Assembleia de Titulares do CRI, para o (i) da Cláusula 7.4 acima, deverá ser convocada pela Securitizadora com 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e em 8 (oito) dias para a segunda convocação. Sendo instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares do CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) de cada série dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de CRI em Circulação. Nesta Assembleia de Titulares do CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do artigo 30 parágrafo 4º da Lei 14.430 e artigo 30 parágrafo 3º da Resolução 60.

7.4.3. Na hipótese prevista nos itens (ii) a (v) da Cláusula 7.4 acima o quórum de deliberação requerido para a substituição ou destituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de Certificados em Circulação, observado o disposto no artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.

7.4.4. Caso a Assembleia de Titulares do CRI para o (i) da Cláusula 7.4 acima: (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no art. 30, parágrafo 6º e art. 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 13.3. e seguintes deste Termo de Securitização e, em último caso, realizar a venda dos Direitos Creditórios Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

7.4.5. Na eventualidade de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Emissora, poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral acima

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

7.4.6. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

7.4.7. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

7.5. Responsabilidade do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado (i) responderá apenas pelos itens elencados na Cláusula 7.6 abaixo; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 7.6 abaixo; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.6. Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.7. Isenção de Ações ou Execuções de Outros Credores. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado deverá ser isento 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 responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

7.8. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

7.9. Aplicações Financeiras do Patrimônio Separado. Os recursos do Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

7.9.1. Eventuais rendimentos decorrentes da aplicação dos recursos recebidos a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários ou investimentos dos recursos integrantes do Fundo de Despesas serão incorporados ao Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

7.10. Registro. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados junto à B3.

7.11. Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado. 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 mesmo, limitado ao montante recebido pela Emissora a título de Taxa de Administração.

7.12. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

7.12.1. As Assembleias Especiais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, serão convocadas nos termos do presente Termo de Securitização, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

7.13. Obrigações da Emissora com relação à administração dos créditos do Patrimônio Separado.

7.13.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e de pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas aos Titulares de CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos CRI integrarão o Patrimônio Separado; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria S2 perante a CVM e de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que é parte,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

bem como à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(v) a Emissão, a vinculação dos Direitos Creditórios Imobiliários e a celebração deste Termo de Securitização não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica;

(vii) não ter a emissora sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco estar em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial

(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

(ix) no seu conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(x) é a legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários;

(xi) os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(xii) respeita a Legislação Socioambiental, bem como as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(xiii) inexiste violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou dos países em que atua, conforme aplicável, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, Lei de Lavagem de Dinheiro pela Emissora;

(xiv) a Emissora está em dia com o pagamento das obrigações que lhes são impostas por lei.

8.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) realizar a administração do Patrimônio Separado mantendo, inclusive, registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) cooperar com o Agente Fiduciário, fornecendo os documentos e informações, de sua competência, por ele solicitados que não estejam disponibilizados em seu *website* e/ou nos canais de atendimento de obrigações junto à CVM, em decorrência de obrigação e/ou normativa, para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo, incluindo, sem limitação, o envio ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado: (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM; (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente; (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

o interesse dos Titulares de CRI; (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relevante recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (f) elaborar um relatório mensal, na forma prevista na Resolução CVM 60;

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) observar as regras referentes à sua categoria de registro perante a CVM, incluindo o cumprimento de todas as obrigações periódicas e eventuais aplicáveis, e manter atualizado seu registro junto à CVM;

(vii) cumprir, e fazer com que seus representantes cumpram, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis;

(viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(x) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua identificação, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação eletrônica, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, após decisão transitada em julgado do Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional, nos exatos termos

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

da Lei 13.506/2017, ressalvado o dever de indenizar daquele que por desatendimento de obrigação que lhe competia conforme disposto nos Documentos da Operação fez com que a Emissora incorresse na sanção;

(xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

(xiii) calcular, em conjunto com o Agente Fiduciário, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e sua Remuneração;

(xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão previstas na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430 e demais normas aplicáveis a ela e à Emissão;

(xv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores;

(xvi) envidar melhores esforços para, naquilo que lhe couber, evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;

(xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(xviii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à presente emissão;

(xix) informar à CVM, sempre que verificado, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;

(xx) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM.

(xxii) verificar, quando da aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, se o montante atribuído a algum Devedor representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(xxiii) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora; e

(xxiv) elaborar o informe mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021.

8.2.1. Adicionalmente, é vedada à Emissora a prática dos seguintes atos:

(i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a Investidores Qualificados; (b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (d) houver a prática de *warehousing*; ou (e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a Partes Relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão;

(ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário vinculados à Emissão;

(iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à Emissão, sem prejuízo do disposto no art. 37 da Resolução CVM 60;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em assembleia especial de investidores;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;

(vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI.

8.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente de acordo com a diligência jurídica realizada pelo assessor legal conforme descrito na seção de Fatores de Risco deste Termo de Securitização, os documentos relacionados com os CRI, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

9.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 11.076, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) 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;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, a Escritura de Emissão de Debêntures 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 Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes dos Contratos de Garantia os imóveis alienados fiduciariamente são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) desde que observadas a Razão de Garantia da Cessão Fiduciária e o Fluxo Mínimo Mensal, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração descrita no Anexo V.(IV);

(ix) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções assumidas nos termos deste Termo de Securitização, em sua totalidade e de forma diligente;

(x) assegura e assegurará, nos termos da regulamentação aplicável, o tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de recebíveis imobiliários de eventuais emissões das quais seja contratado como agente fiduciário;

(xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração, e;

(xii) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora ou de sociedades integrantes do seu grupo econômico, conforme descrita e caracterizada no Anexo VII deste Termo de Securitização.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

até (i) a Data de Vencimento dos CRI; (ii) até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido efetivamente liquidadas, incluindo a Destinação de Recursos conforme descrita na Cláusula 3.26 deste Termo de Securitização; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 17.

9.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, sem prejuízo dos demais deveres estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;

(v) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora e/ou da Emissora;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma da Cláusula 10 abaixo;

(xii) comparecer às Assembleias Especiais dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xv) nos termos do inciso XXI do artigo 11 da Resolução CVM 17, comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, contados da ciência pelo Agente Fiduciário de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, inclusive as obrigações relativas a cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado que, mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento da Emissora, referida comunicação será aplicável se houver alteração na estrutura da operação de securitização, decorrente ou não de inadimplemento da devedora ou no aumento no seu risco de crédito e que implique na (a) diminuição no reforço de crédito na operação de securitização ou (b) aumento no risco de crédito da Emissão;

(xvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive quando custodiadas ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive se custodiadas ou objeto de guarda por terceiros contratos para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;

(xviii) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter o mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17, bem como encaminhar minuta final do relatório que será publicado para que a Emissora atenda a obrigação periódica prevista no artigo 47, inciso IX da Resolução CVM 60, bem como manter o relatório disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(xix) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xx) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e conforme disposto no presente Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

(xxi) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial, se aplicável;

(xxii) convocar Assembleia Especial nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) diligenciar junto à Emissora para que os Documentos da Operação, este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes conforme estabelecido, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei, de acordo com o disposto no inciso VI, do artigo 11, da Resolução CVM 17;

(xxiv) calcular o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e sua Remuneração, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou através de seu *website* (https://www.oliveiratrust.com.br/); e

(xxv) fornecer, à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

9.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, conforme procedimento descrito nesta Cláusula e nos itens seguintes deste Termo de Securitização.

9.5.1. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Titulares do CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.5.2. A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuá-la.

9.5.3. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento do Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

9.5.4. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pela Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.5.5. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.5.6. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.5.7. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em Lei ou no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

9.6. A Emissora e o Agente Fiduciário acordam que nos termos do artigo 33, parágrafo 4º da Resolução CVM 60 é vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como custodiante ou prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, incluindo aqueles dispostos no caput do artigo 35 da Resolução CVM 60, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

9.7. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.7.1. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Custodiante

9.8. O Custodiante foi contratado pela Emissora para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os Documentos Comprobatórios indicados na declaração assinada nos termos do Anexo V.(III); (ii) fazer a custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

9.9. O Custodiante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo.

9.9.1. Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir o Custodiante sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

9.9.2. O Custodiante declara que possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual da referida declaração.

Escriturador

9.10. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, respectivamente, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, conforme aplicável, em nome de cada Titular CRI.

9.10.1. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo.

9.10.2. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo, tal decisão deverá ser

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares do Certificados, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

Banco Liquidante

9.11. O Banco Liquidante será 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, conforme o caso.

9.11.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) se o Banco Liquidante requererem recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; (iv) 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; (v) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; (vi) ao fim da vigência do contrato; ou (vii) caso haja um prestador de serviços de igual ou melhor qualidade por um valor igual ou menor do que o cobrado pelo Banco Liquidante.

9.11.2. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

Auditor Independente

9.12. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

9.12.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo.

9.12.2. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI de qualquer das séries desejem substituir o Auditor Independente sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 9.15 abaixo, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

B3

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

9.13. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se forem cassadas suas autorizações para execução dos serviços contratados. Os Titulares de CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas nesta Cláusula acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Securitização, e aprovada pela totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação.

Substituição Automática

9.14. O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; e (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

9.15. Nos casos previstos na Cláusula 9.15 acima, o novo Escriturador, Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Escriturador, do Custodiante, o Contador, o Agente Monitoramento ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

9.16. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Encargos

9.17. Os valores relativos à remuneração dos Prestadores de Serviço indicados na Cláusula 9 serão acrescidos de encargos financeiros (*gross-up*) e podem vir a ser ligeiramente diferentes daqueles mencionados neste Termo de Securitização. Os valores relativos aos acréscimos a título de *gross-up* e, consequentemente, alteração dos valores contidos neste Termo de Securitização para as remunerações dos prestadores de serviço, (i) serão atribuídos ao Patrimônio Separado; e (ii) deverão obrigatoriamente ser informados à Emissora pelos prestadores de serviços com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem devidos os pagamentos da respectiva remuneração dos prestadores de serviço.

10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

10.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

10.2. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir- se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação das respectivas séries, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2.1. Os procedimentos previstos nesta Cláusula 10 serão aplicáveis às Assembleias Especiais de Titulares de CRI das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de CRI em Circulação da respectiva série.

10.2.2. É permitido aos Titulares de CRI votar na Assembleia Especial por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60, bem como o disposto na Cláusula 10.13 abaixo.

10.2.3. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

10.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, qual seja, 30 de setembro;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 10.18 abaixo;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(iv) elevação da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;

(vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;

(viii) definição do Índice Substitutiva;

(ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores, (b) a dação de ativos 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;

(x) alteração da remuneração dos CRI;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(xi) alteração da Taxa de Administração;

(xii) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;

(xiii) alteração da Ordem de Pagamentos;

(xiv) alteração da forma de Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e

(xv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado dos CRI.

10.4. **Convocação**. A Assembleia Especial deve ser em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados imediatamente pela Emissora ao Agente Fiduciário.

10.4.1. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

10.4.2. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, nos prazos e formas previstos neste Termo de Securitização, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo. Em caso de convocação de Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI, a solicitação deverá, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Resolução CVM 60, (i) ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes; bem como (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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

10.4.4. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

10.5. **Prazos.** Ressalvadas as hipóteses específicas previstas neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contado da publicação do edital de convocação, em primeira convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, no prazo de até 8 (oito) dias contado da nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo.

10.6. Somente poderão votar na Assembleia de Titulares de CRI os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Titulares de CRI.

10.7. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeados pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora.

10.8. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

10.9. **Quórum de Instalação.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação presentes em primeira ou segunda convocação.

10.10. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; (ii) disposição específica constante da Resolução CVM 60; e (iii) no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais.

10.11. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia.

10.12. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou (iv) àquele que for designado pela CVM.

10.12.1. Será facultada à Devedora a participação em Assembleia Especial para prestar esclarecimentos acerca da Ordem do Dia. Sem prejuízo de referida faculdade, a Devedora não poderá participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão, que será conduzida pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso.

10.13. **Quórum de Deliberação.** Exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis da maioria simples dos Titulares de CRI em Circulação presentes ou dos Titulares de CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, na respectiva assembleia, em primeira ou segunda convocação.

10.13.1. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte de qualquer Titular de CRI será considerada como abstenção.

10.13.2. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

comparecimento de Titulares de CRI; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia de Titulares de CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias de Titulares de CRI previstas na cláusula 7.12.1 acima.

10.14. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Especiais, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i)a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas; e (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

10.15. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 10.15. acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na referida cláusula; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

10.16. Observados os respectivos quóruns de instalação de Assembleia Especial e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a integralidade dos Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI, e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra.

10.16.1. As deliberações dos Titulares de CRI deverão ser divulgadas no prazo máximo de 7 (sete) dias contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

10.17. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração:

(i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas de Juntas Comerciais, da CVM, da B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas de quaisquer outras entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços da Emissão ou dados da Conta Centralizadora;

(iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(iv) decorra de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro ou de digitação, e desde que a alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) extinção, liquidação, dissolução da Emissora;

(ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação/homologação do referido plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.2. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da sua ciência do referido evento convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a (i) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, e (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora.

11.3. A Assembleia Especial prevista na Cláusula 11.2 acima deverá ser realizada em primeira convocação no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira e 8 (oito) dias em segunda convocação, conforme o §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 conforme alterada pela Resolução CVM 194 com vigência prevista para 01 de dezembro de 2023 não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

dia, e será instalada com a presença de qualquer número dos Titulares CRI, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60 conforme alterada pela Resolução CVM 194 com vigência prevista para 01 de dezembro de 2023.

11.3.1. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de substituição da Securitizadora, enquanto a deliberação por eventual liquidação do Patrimônio Separado será tomada pela maioria dos votos presentes dos Titulares de CRI, na forma do art. 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.3.2. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

11.4. Caso a Assembleia de Titulares de CRI referida na Cláusula 11.2 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá promover, a qualquer tempo, o resgate da Emissão mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI.

11.4.1. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum, a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada, observados os procedimentos descritos na Cláusula 11.4.3. abaixo.

11.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência de todos os valores integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

11.4.3. Na hipótese descrita na Cláusula 11.4.1 acima e destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que o substituir: (i) administrar os Direitos Creditórios Imobiliário que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliário eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos.

11.5. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

11.6. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

11.6.1. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

12. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

12.1. A Devedora e/ou o Patrimônio Separado ressarcirão a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Direitos Creditórios Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a efetivação da despesa em questão.

12.2. A Emissora ressarcirá, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário pelas despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, descritas na Resolução CVM 17, tais como, notificações, fotocópias, extração de certidões, despesas cartorárias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Direitos Creditórios Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas ou mediante pagamento das respectivas cobranças emitidas diretamente em nome da Emissora, desde que os recursos do Patrimônio Separado sejam suficientes.

12.3. As seguintes Despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, e arcadas prioritariamente com os recursos integrantes do Fundo de Despesas e, caso não sejam suficientes, com recursos da Devedora e/ou com os demais recursos do Patrimônio Separado:

(i) todas as despesas com a emissão dos CRI e a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração, conforme prevista no Anexo III, e os honorários previstos neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(ii) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Direitos Creditórios do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; (f) das despesas com assinaturas digitas e/ou eletrônicas e (g) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso;

(iii) Todas as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão e para a Operação, incluindo, mas não se limitando a, o Coordenador Líder, o(s) assessor(es) legal(is), o Escriturador, o Custodiante, o Auditor Independente, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a B3, incluindo, sem limitação, aquelas listadas no Anexo III deste Termo de Securitização;

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos dos Patrimônios Separados;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, inclusive as decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos dos Patrimônios Separados;

(vi) honorários e demais verbas e despesas do Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado, inclusive verbas devidas para a abertura das referidas contas correntes;

(viii) despesas com todos os registros, incluindo, sem limitação, registros perante cartórios e juntas comerciais competentes, bem como com taxas devidas à B3, CVM e ANBIMA;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(ix) a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;

(x) os custos inerentes à liquidação do CRI;

(xiii) a liquidação, o registro, a negociação e a custódia de operações com ativos; e

(xi) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, incluindo as despesas com sua convocação, no exclusivo interesse dos Titulares de CRI.

12.4. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado e caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.3 acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI de titularidade de cada um deles.

12.4.1. 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.

12.4.2. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades deverão ser arcados diretamente pela Devedora, com recursos próprios, mediante a apresentação dos comprovantes.

12.5. **Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI.** Observado o disposto nas Cláusulas 12.1, 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade exclusiva dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

12.5.1. Caso os Direitos Creditórios Imobiliários não sejam suficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.5 acima, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pelos Titulares de CRI mediante aporte de recursos na Conta Centralizadora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da solicitação da Emissora neste sentido, na proporção de CRI detidos. Em nenhuma hipótese a Emissora será responsável por tais despesas.

12.5.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte e, ainda, não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para pagamento das despesas devidas, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação dos valores gastos pela própria Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com valores relativos à Remuneração e/ou Amortização a que o Titular dos CRI inadimplente tenha direito. Em caso de aporte, os Titulares de CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora.

12.6. **Fundo de Despesas.** Será instituído um Fundo de Despesas para arcar com as Despesas Ordinárias e Extraordinárias da Emissão e da Oferta.

12.6.1. A Emissora descontará do valor da integralização um montante no Valor do Fundo de Despesas para constituição do Fundo de Despesas.

12.6.2. Se (i) decorrerem 6 meses desde a constituição do fundo ou (ii) se eventualmente, a qualquer tempo, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

12.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

12.6.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

12.6.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as Despesas e/ou caso a Devedora não realize o reembolso acima informado, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, nos termos do art. 25, inciso IV, da Resolução CVM 60.

12.6.6. As Despesas recorrentes com prestadores de serviço de responsabilidade do Patrimônio Separado encontram-se discriminadas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

12.6.7. Na hipótese da Cláusula 12.6.5 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Pagamento prevista neste Termo de Securitização.

12.6.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito, na qualidade de Titular de CRI da Emissão, com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

12.6.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será obrigada a antecipar valores ou suportar despesas com recursos próprios.

13. ORDEM DE PAGAMENTOS

13.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

(i) Pagamento de Despesas e eventuais Encargos Moratórios relacionados à Emissão, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação e, que

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

tenham risco de perda provável, conforme relatórios dos advogados da Emissora contratados às expensas da Emissão;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, se aplicável;

(iii) Pagamento da Remuneração vencida e não;

(iv) Pagamento da Remuneração da próxima parcela imediatamente vincenda;

(v) Amortização dos CRI ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado dos CRI;

(vi) Aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas, conforme o caso; e

(vii) Liberação de recursos à Conta de Livre Movimentação, após liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as obrigações do Patrimônio Separado, conforme aplicável.

14. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

14.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

Para a Emissora:
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, n.º 2.365, 11º andar, Pinheiros, São Paulo/SP
CEP 05.407-003
At.: Sra. Victoria de Sá / Sr. 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, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

14.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

14.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

14.4. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM 60.

14.5. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

14.6. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

15.2. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

16.1. Irrevocabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

16.2. Assinatura Eletrônica: O presente Termo de Securitização poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

16.2.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

16.3. Direitos das Partes: Os direitos da Emissora ou do Agente Fiduciário, previstos neste Termo de Securitização e nos Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

16.4. Tolerância e Concessões: A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

16.4.1. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

16.4.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

16.5. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

16.6. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

16.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

16.8. Execução Específica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

16.9. Cessão: É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares dos CRI.

16.10. Presunção de Veracidade: O Agente Fiduciário e a Emissora não serão obrigados a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração uns dos outros ou ainda em qualquer documento ou registro que considerem autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17. FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no Anexo IV deste Termo de Securitização.

18. LEI E FORO

18.1. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

18.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

18.3. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, SP, 19 de dezembro de 2023.

(As assinaturas encontram-se na próxima página.)
(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(Página de assinaturas do *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*)

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 12:38:01 PST
ICP Brasil
39DDDE5EA38A4E4EA29DC84C24AEE298

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 12:12:30 PST
ICP Brasil
5D88604FCE314D279B8610BACA5ED667

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
RAFAEL CASEMIRO PINTO
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290169780
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 13:25:55 PST
ICP Brasil
5D88604FCE314D279B8610BACA5ED667

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Kelly Cristina Teles da Motta
Assinado por: KELLY CRISTINA TELES DA MOTTA
CPF: 10926093770
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 13:01:31 PST
ICP Brasil
276E2E1A2F184BC4AE8129CA7890976D

Nome:
CPF:

2. DocuSigned by:
Eliane Fatima Cesti
Assinado por: ELIANE FATIMA CESTI:01045631922
CPF: 01045631922
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 12:37:18 PST
ICP Brasil
FC9017203ABF4DD1AC322D65616D4888

Nome:
CPF:

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

1. Em atendimento ao artigo 2º, inciso V do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as características dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

2. As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Direitos Creditórios Imobiliários.

3. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto no Termo de Securitização.

II. Direitos Creditórios Imobiliários

Título	Debêntures.
Valor de Emissão	Até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões).
Séries	2 Séries.
Quantidade	Até 220.000 (duzentos e vinte mil).
Valor Nominal Unitário	R$1.000,00 (mil reais).
Devedora	STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.306.014/0001-09.
Debenturista	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 11º andar, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09.
Data de Emissão	20 de dezembro de 2023.
Data de Vencimento	(i) As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, a "Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de aceitação da

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão.
Amortização Ordinária das Debêntures	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado (i) para as Debêntures da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 20 de janeiro de 2025; e (ii) para as Debêntures da 2ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 2ª Série serão amortizadas a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 21 de julho de 2025, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do Anexo II da Escritura de Emissão ("Amortização Ordinária das Debêntures").
Atualização Monetária	(i) *Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado monetariamente; (ii) *Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("Atualização Monetária 2ª Série"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo a fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série").
Remuneração das Debêntures	(i) *Remuneração das Debêntures da 1ª Série.* As Debêntures 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 (http://www.b3.com.br), 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

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

	Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"); (ii) *Remuneração das Debêntures da 2ª Série.* As Debêntures 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 ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série em questão (exclusive).
Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II da Escritura de Emissão, sendo a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures em 19 de janeiro de 2024 e, a última, na respectiva Data de Vencimento (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

1ª SÉRIE

Nº da Parcela	Data	Data de Pagamento de Remuneração dos CRI	Data de Amortização dos CRI	Percentual de Amortização sobre o valor total integralizado dos CRI
1	23/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	21/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	21/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	23/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	22/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	21/06/2024	Sim	Não	0,0000%
7	23/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	21/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	23/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	23/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	21/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	23/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	22/01/2025	Sim	Sim	2,0833%
14	21/02/2025	Sim	Sim	2,1277%
15	21/03/2025	Sim	Sim	2,1739%
16	24/04/2025	Sim	Sim	2,2222%
17	21/05/2025	Sim	Sim	2,2727%
18	24/06/2025	Sim	Sim	2,3256%
19	23/07/2025	Sim	Sim	2,3810%
20	21/08/2025	Sim	Sim	2,4390%
21	23/09/2025	Sim	Sim	2,5000%
22	22/10/2025	Sim	Sim	2,5641%
23	21/11/2025	Sim	Sim	2,6316%
24	23/12/2025	Sim	Sim	2,7027%
25	21/01/2026	Sim	Sim	2,7778%
26	23/02/2026	Sim	Sim	2,8571%
27	23/03/2026	Sim	Sim	2,9412%
28	23/04/2026	Sim	Sim	3,0303%
29	21/05/2026	Sim	Sim	3,1250%
30	23/06/2026	Sim	Sim	3,2258%
31	22/07/2026	Sim	Sim	3,3333%
32	21/08/2026	Sim	Sim	3,4483%
33	23/09/2026	Sim	Sim	3,5714%

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

34	21/10/2026	Sim	Sim	3,7037%
35	23/11/2026	Sim	Sim	3,8462%
36	23/12/2026	Sim	Sim	4,0000%
37	21/01/2027	Sim	Sim	4,1667%
38	23/02/2027	Sim	Sim	4,3478%
39	23/03/2027	Sim	Sim	4,5455%
40	22/04/2027	Sim	Sim	4,7619%
41	21/05/2027	Sim	Sim	5,0000%
42	23/06/2027	Sim	Sim	5,2632%
43	21/07/2027	Sim	Sim	5,5556%
44	23/08/2027	Sim	Sim	5,8824%
45	22/09/2027	Sim	Sim	6,2500%
46	21/10/2027	Sim	Sim	6,6667%
47	23/11/2027	Sim	Sim	7,1429%
48	22/12/2027	Sim	Sim	7,6923%
49	21/01/2028	Sim	Sim	8,3333%
50	23/02/2028	Sim	Sim	9,0909%
51	22/03/2028	Sim	Sim	10,0000%
52	24/04/2028	Sim	Sim	11,1111%
53	23/05/2028	Sim	Sim	12,5000%
54	21/06/2028	Sim	Sim	14,2857%
55	21/07/2028	Sim	Sim	16,6667%
56	23/08/2028	Sim	Sim	20,0000%
57	21/09/2028	Sim	Sim	25,0000%
58	23/10/2028	Sim	Sim	33,3333%
59	22/11/2028	Sim	Sim	50,0000%
60	21/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

2ª SÉRIE

Nº da Parcela	Data	Data de Pagamento de Remuneração dos CRI	Data de Amortização dos CRI	Percentual de Amortização sobre o valor total integralizado dos CRI
1	23/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	21/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	21/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	23/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	22/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	21/06/2024	Sim	Não	0,0000%
7	23/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	21/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	23/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	23/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	21/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	23/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	22/01/2025	Sim	Não	0,0000%
14	21/02/2025	Sim	Não	0,0000%
15	21/03/2025	Sim	Não	0,0000%
16	24/04/2025	Sim	Não	0,0000%
17	21/05/2025	Sim	Não	0,0000%
18	24/06/2025	Sim	Não	0,0000%
19	23/07/2025	Sim	Sim	1,8519%
20	21/08/2025	Sim	Sim	1,8868%
21	23/09/2025	Sim	Sim	1,9231%
22	22/10/2025	Sim	Sim	1,9608%
23	21/11/2025	Sim	Sim	2,0000%
24	23/12/2025	Sim	Sim	2,0408%
25	21/01/2026	Sim	Sim	2,0833%
26	23/02/2026	Sim	Sim	2,1277%
27	23/03/2026	Sim	Sim	2,1739%
28	23/04/2026	Sim	Sim	2,2222%
29	21/05/2026	Sim	Sim	2,2727%
30	23/06/2026	Sim	Sim	2,3256%
31	22/07/2026	Sim	Sim	2,3810%
32	21/08/2026	Sim	Sim	2,4390%
33	23/09/2026	Sim	Sim	2,5000%
34	21/10/2026	Sim	Sim	2,5641%

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

35	23/11/2026	Sim	Sim	2,6316%
36	23/12/2026	Sim	Sim	2,7027%
37	21/01/2027	Sim	Sim	2,7778%
38	23/02/2027	Sim	Sim	2,8571%
39	23/03/2027	Sim	Sim	2,9412%
40	22/04/2027	Sim	Sim	3,0303%
41	21/05/2027	Sim	Sim	3,1250%
42	23/06/2027	Sim	Sim	3,2258%
43	21/07/2027	Sim	Sim	3,3333%
44	23/08/2027	Sim	Sim	3,4483%
45	22/09/2027	Sim	Sim	3,5714%
46	21/10/2027	Sim	Sim	3,7037%
47	23/11/2027	Sim	Sim	3,8462%
48	22/12/2027	Sim	Sim	4,0000%
49	21/01/2028	Sim	Sim	4,1667%
50	23/02/2028	Sim	Sim	4,3478%
51	22/03/2028	Sim	Sim	4,5455%
52	24/04/2028	Sim	Sim	4,7619%
53	23/05/2028	Sim	Sim	5,0000%
54	21/06/2028	Sim	Sim	5,2632%
55	21/07/2028	Sim	Sim	5,5556%
56	23/08/2028	Sim	Sim	5,8824%
57	21/09/2028	Sim	Sim	6,2500%
58	23/10/2028	Sim	Sim	6,6667%
59	22/11/2028	Sim	Sim	7,1429%
60	21/12/2028	Sim	Sim	7,6923%
61	23/01/2029	Sim	Sim	8,3333%
62	21/02/2029	Sim	Sim	9,0909%
63	21/03/2029	Sim	Sim	10,0000%
64	23/04/2029	Sim	Sim	11,1111%
65	23/05/2029	Sim	Sim	12,5000%
66	21/06/2029	Sim	Sim	14,2857%
67	23/07/2029	Sim	Sim	16,6667%
68	22/08/2029	Sim	Sim	20,0000%
69	21/09/2029	Sim	Sim	25,0000%
70	23/10/2029	Sim	Sim	33,3333%
71	21/11/2029	Sim	Sim	50,0000%
72	21/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO III
DESPESAS

- **DESPESAS *FLAT***

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	**CNPJ**	**Serviço**	**Descrição do Serviço**	**Periodicidade**	**Nª de Parcelas**	**Valor de Contrato**	**Alíquota Gross-up**	**Pagamento de tributos**	**Valor Bruto**	**IRRF**	**PCC**	**Valor a pagar**	**Fundo de despesas**
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 53.600,00	0,00%	Não	R$ 53.600,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 53.600,00	R$ 53.600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia do Lastro	Única	1	R$ 4.136,00	0,00%	Não	R$ 4.136,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.136,00	R$ 4.136,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Taxa de Liquidação Financeira	Única	1	R$ 214,90	0,00%	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 214,90
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro	Única	1	R$ 14.915,00	0,00%	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 66.000,00	0,00%	Não	R$ 66.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 66.000,00	R$ 66.000,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Estruturação	Única	1	R$ 1.540.000,00	14,25%	Sim	R$ 1.795.918,37	R$ 26.938,78	R$ 83.510,20	R$ 1.685.469,39	R$ 1.795.918,37
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Única	1	R$ 9.166,67	9,65%	Sim	R$ 10.145,73	R$ 152,19	R$ 471,78	R$ 9.521,77	R$ 10.145,73

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Coordenador Líder	Comissão de Auxilío ao Coordenador Líder	Única	1	R$ 1.430.000,00	14,25%	Sim	R$ 1.667.638,48	R$ 25.014,58	R$ 77.545,19	R$ 1.565.078,72	R$ 1.667.638,48
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 17.000,00	12,15%	Sim	R$ 19.351,17	R$ 290,27	R$ 899,83	R$ 18.161,07	R$ 19.351,17
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Implantaçã o	Única	1	R$ 5.000,00	12,15%	Sim	R$ 5.691,52	R$ 85,37	R$ 264,66	R$ 5.341,49	R$ 5.691,52
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Primeira Parcela	Única	1	R$ 12.000,00	16,33%	Sim	R$ 14.342,06	R$ 215,13	R$ 666,91	R$ 13.460,02	R$ 14.342,06
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Primeira Parcela	Única	1	R$ 10.000,00	16,33%	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro das CCI	Única	1	R$ 10.000,00	16,33%	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
QI Sociedade de Crédito Direto S.A	32.402.502/0001-35	Bancarizador	Conta Escrow	Única	1	R$ 5.000,00	0,00%	Sim	R$ 5.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.000,00	R$ 5.000,00
Franco L H Sociedade Adg	41.755.545/0001-95	Assessor Legal	Assessor Legal	Única	1	R$ 82.000,00	9,65%	Sim	R$ 90.758,16	R$ 1.361,37	R$ 4.220,25	R$ 85.176,54	R$ 90.758,16
EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	47.965.438/0001-78	Consultoria	Fee de Distribuição	Única	1	R$ 4.620.000,00	16,53%	Sim	R$ 5.534.922,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.534.922,73	R$ 5.534.922,73
EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA	46.944.432/0001-51	Consultoria	Fee de Sucesso	Única	1	R$ 11.616.000,00	0,00%	Sim	R$ 11.616.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 11.616.000,00	R$ 11.616.000,00

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	65.913.436/0001-17	Coordenador	Comissão do Coordenador Líder	Única	1	R$ 33.000,00	9,65%	Sim	R$ 36.524,63	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 36.524,63	R$ 36.524,63
Total						**R$ 19.528.032,57**			**R$ 20.959.062,18**	**R$ 54.416,23**	**R$ 168.690,32**	**R$ 20.735.955,62**	**R$ 20.959.062,18**

- **DESPESAS RECORRENTES**

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia do Lastro	Mensal	6	R$ 4.136,00	0,00%	Não	R$ 4.136,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.136,00	R$ 24.816,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R$ 202,93	0,00%	Não	R$ 202,93	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 202,93	R$ 1.217,58
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Sim	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 9.166,67	9,65%	Sim	R$ 10.145,73	R$ 152,19	R$ 471,78	R$ 9.521,77	R$ 60.874,40
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 17.000,00	12,15%	Sim	R$ 19.351,17	R$ 290,27	R$ 899,83	R$ 18.161,07	R$ 19.351,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 12.000,00	9,65%	Sim	R$ 13.281,68	R$ 199,23	R$ 617,60	R$ 12.464,86	R$ 13.281,68
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 10.000,00	9,65%	Sim	R$ 11.068,07	R$ 166,02	R$ 514,67	R$ 10.387,38	R$ 11.068,07
Banco Bradesco S.A.	60.746.948/0001-12	Banco Liquidante	Fee Mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Sim	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Anual	1	R$ 4.985,42	0,00%	Sim	R$ 4.985,42	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.985,42	R$ 4.985,42
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contador do Patrimônio Separado	Mensal	6	R$ 560,00	0,00%	Sim	R$ 560,00	R$ 0,00	R$ 26,04	R$ 533,96	R$ 3.360,00
QI Sociedade de Crédito Direto S.A	32.402.502/0001-35	Bancarizador	Conta Escrow	Mensal	6	R$ 5.000,00	0,00%	Sim	R$ 5.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.000,00	R$ 30.000,00
Total						**R$ 63.251,02**			**R$ 68.931,00**	**R$ 807,70**	**R$ 2.529,91**	**R$ 65.593,39**	**R$ 170.154,32**

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO IV
FATORES DE RISCO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Fiadoras e às Garantias, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e as Fiadoras.

1. RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras.

(ii) *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 o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iii) *Efeitos da política econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

desenvolvidos podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores Qualificados que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e as Fiadoras. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como "BB-" pela agência Standard & Poor's Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como "Ba2" pela agência Moody's, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e das Fiadoras e consequentemente suas capacidades de pagamento.

(viii) *A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora*

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

(ix) *Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um impacto adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora*

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano;

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Debêntures.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras e, consequentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas às Debêntures e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

(xii) *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

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

(xiii) *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

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

2. RISCOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

(i) *Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios*

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

(ii) *Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

(iii) *A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado*

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

3. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

(i) *Falta de liquidez dos CRI*

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

(ii) *Restrição de negociação*

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário ao Público Investidor em Geral até o encerramento do período de 6 (seis) meses após o encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160. Os Investidores Qualificados que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores Qualificados. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição e da Escritura de Emissão. O Investidor Qualificado deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados, bem como possibilidade de cancelamento da Emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Coordenador Líder, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Coordenador Líder em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ademais, a oferta será encerrada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do envio do respectivo Anúncio de Início. Não se pode garantir que a CVM não questionará essa mecânica ou determinará, de ofício, o encerramento das ofertas após 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro anúncio de início.

(iv) *Risco da Distribuição Parcial e de redução de liquidez dos CRI*

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, nos termos do Contrato de Distribuição.

Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

(v) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Qualificados não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Qualificados a erro. Caberá aos potenciais Investidores Qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos neste Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(vi) *Risco de estrutura*

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

(vii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

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

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Securitizadora 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 Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(ix) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente*

Os Direitos Creditórios Imobiliários preveem eventos de vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI poderá ser obstada ou não pela Assembleia Especial. Desta forma, ainda

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

que ocorra qualquer um dos referidos vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

(x) *Riscos relacionados às Garantias Reais*

De forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações da Devedora oriundas das Debêntures, foi constituída a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária em benefício da Securitizadora. Para que a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária passem a beneficiar a Securitizadora, o Contratos de Garantia deverão ser registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, conforme o caso, para fins de eficácia e validade.

Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

(xi) *Riscos relacionados à redução do valor das Garantias Reais*

A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária poderão sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição da garantia, não há como se assegurar que a Devedora e/ou as Fiadoras terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Direitos Creditórios Imobiliários, e, consequentemente, dos CRI.

(xii) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(xiii) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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

(xiv) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas publicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

(xv) *Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora e às Fiadoras*

A Devedora e as Fiadoras foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora e das Fiadoras podem afetar sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

(xvi) *Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas*

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias serão suficientes para quitar integralmente todas as obrigações.

(xvii) *Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência*

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

(xviii) *Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição*

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelas Fiadoras, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

(xix) *Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial*

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

(xx) *Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado*

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xxi) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

(xxii) *Risco Tributário*

O risco tributário pode ser entendido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xxiii) *Risco de Resgate Antecipado*

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

(xxiv) *Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação*

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Debêntures e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxv) *Demais Riscos*

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

4. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

(xxvi) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora*

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora 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 Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xxvii) *Manutenção do registro de companhia securitizadora*

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

(xxviii) *Crescimento da Securitizadora e de seu capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

(xxix) *Importância de uma equipe qualificada*

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

(xxx) *Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis*

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

(xxxi) *Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora*

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxxii) *Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI*

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(xxxiii) *Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xxxiv) *Risco relacionados aos investimentos das Aplicações Financeiras Permitidas*

A Securitizadora poderá realizar investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora poderá se encontrar em situação de conflito quanto a realização de tal investimento e os interesses dos Titulares de CRI, , caso tais fundos tenham

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

seus patrimônios representados por ativos de emissão da própria Securitizadora, incluindo mas não se limitando, CRIs, CRAs, CRs e/ou Debêntures.

(xxxv) *Outros riscos relacionados à Securitizadora*

Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* da Securitizadora (https://www.vert-capital.com/), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

5. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

(i) *Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças*

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

(ii) *Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Debêntures serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas Debêntures. A ausência de diversificação do devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas*

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeito a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Debêntures. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise especifica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

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

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Debêntures. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

(ix) *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*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO V.(I)
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Duas Séries de sua 119ª (centésima décima nona), **DECLARA**, que:

a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

b) o Termo de Securitização contém, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

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

d) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas são se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60.

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

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais ("Termo de Securitização")*.

(Local e Data)

(Página de Assinaturas)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO V.(II)
DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680 ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 119ª (centésima décima nona) emissão ("Emissão" e "CRI", respectivamente), **DECLARA** que:

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

(ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre: (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários; a (b) Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "(a)" e "(b)" anteriores, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

(iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e

(iv) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 680, categoria S2, está atualizado na CVM.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*" celebrado, em 19 de dezembro de 2023, entre a Emissora e 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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

(Local e Data)
(Página de Assinaturas)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO V.(III)
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante do *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais"* celebrado em 19 de dezembro de 2023 ("Termo de Securitização" e CRI, respectivamente); **DECLARA** à emissora dos CRI, para os fins do artigo 39 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"), e artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição, para custódia, **(i)** 1 (uma) via original física ou digital dos Documentos Comprobatórios, e **(iii)** 1 (uma) via original física ou digital do Termo de Securitização. Ainda, conforme o disposto no Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se devidamente vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries da 119ª (centésima décima nona) da Emissora, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do artigo 36 e seguintes da Lei 11.076, inclusive o seu artigo 39, regime fiduciário que ora é registrado neste Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado neste Custodiante.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

(Local e Data)

(Página de Assinaturas)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO V.(IV)
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSE

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, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004 Cidade / Estado: Cidade São Paulo, Estado de São Paulo CNPJ nº: 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 nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 119ª (centésima décima nona) Número da Série: 1ª e 2ª Emissor: Vert Companhia Securitizadora Quantidade: 220.00 Forma e Classe: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17 de 09 de fevereiro de 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.

(Local e Data)

(Página de Assinaturas)

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO VI

RELAÇÃO DE EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO COM A EMISSORA

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

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	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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 + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, referente ao 2º semestre de 2022;	
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: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 49.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 49000
Data de Vencimento: 27/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências do ativo: - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado (i) dos comprovantes da destinação, (ii) cópia dos relatórios de medição de obras - Documentos encaminhados; (iii) cópia do cronograma físico financeiro das obras;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Fiança; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 53.148.571,00	**Quantidade de ativos:** 53571148
Data de Vencimento: 22/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv)Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 24.574.000,00	**Quantidade de ativos:** 24574
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 24.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 24610
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.020.000,00	**Quantidade de ativos:** 25020
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.036.000,00	**Quantidade de ativos:** 25036
Data de Vencimento: 22/09/2042	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 24.726.000,00	**Quantidade de ativos:** 24726
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: CDI + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 23.686.000,00	**Quantidade de ativos:** 23686
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 229.055.000,00	**Quantidade de ativos:** 229055
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa (ii) Fiança	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 7300
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 26.115.000,00	**Quantidade de ativos:** 26115
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do contrato de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 26.076.000,00	**Quantidade de ativos:** 26076
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Volume na Data de Emissão: R$ 61.492.000,00	**Quantidade de ativos:** 61492
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 62.466.000,00	**Quantidade de ativos:** 62466
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel: A ser constituída; (II) Seguro de imóvel: A ser constituído;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 63.934.000,00	**Quantidade de ativos:** 63934
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólices de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 63.328.000,00	**Quantidade de ativos:** 63328
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros:	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 84.833.000,00	**Quantidade de ativos:** 84833
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 4.428.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4428000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 21.651.000,00	**Quantidade de ativos:** 21651
Data de Vencimento: 27/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Locação; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iii) as Guarantee; e (iv) o Aval

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 154.332.000,00	**Quantidade de ativos:** 154332
Data de Vencimento: 21/03/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, referente ao 2º semestre de 2022;	
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

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 14.465.000,00	**Quantidade de ativos:** 14465
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências do ativo: - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado (i) dos comprovantes da destinação, (ii) cópia dos relatórios de medição de obras - Documentos encaminhados; (iii) cópia do cronograma físico financeiro das obras;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Fiança; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 17.851.429,00	**Quantidade de ativos:** 17851429
Data de Vencimento: 22/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienações Fiduciárias de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv)Fiança; (v) Fundo de Despesas; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 4.336.000,00	**Quantidade de ativos:** 4336
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 4.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 4343
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Volume na Data de Emissão: R$ 4.415.000,00	**Quantidade de ativos:** 4415
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 4.418.000,00	**Quantidade de ativos:** 4418
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 4.363.000,00	**Quantidade de ativos:** 4363
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,42% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 4.180.000,00	**Quantidade de ativos:** 4180
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 270.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 270945
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (i) Garantia Corporativa (ii) Fiança

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 4.608.000,00	**Quantidade de ativos:** 4608
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do contrato de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 4.601.000,00	**Quantidade de ativos:** 4601
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 10.851.000,00	**Quantidade de ativos:** 10851
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 11.023.000,00	**Quantidade de ativos:** 11023
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel: A ser constituída; (II) Seguro de imóvel: A ser constituído;	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 11.282.000,00	**Quantidade de ativos:** 11282
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólices de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 11.175.000,00	**Quantidade de ativos:** 11175
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 14.970.000,00	**Quantidade de ativos:** 14970
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 120

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Volume na Data de Emissão: R$ 27.235.000,00	**Quantidade de ativos:** 27235
Data de Vencimento: 21/03/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 14,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 10535
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (vi) Aval;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/08/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis; - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - constituída em garantia do respectivo Crédito Imobiliário; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - Morte ou Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI); (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 22/09/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 9,92% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Apólices de Seguro dos Imóveis - MIP e DFI; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - composto por: a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Aplicações Financeiras Permitidas, os recursos mantidos no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez e os demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,42% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de registro dos Contratos de Empréstimo junto aos respectivos RGI dos imóveis;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Apólice de Seguro dos Imóvel; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 93

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/11/2042	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,92% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Créditos Imobiliários, conforme Anexo I do Termo de Securitização; (ii) Apólice de Seguros DFI: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir a preservação da Garantia dos Créditos Imobiliários, em caso de danos físicos do imóvel. (iii) Apólice de Seguros MIP: Apólice de seguro por averbação, contratada pela Emissora com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos de Empréstimo vinculados aos Créditos Imobiliários, contra riscos de morte, invalidez permanente e total por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença, vinculando, assim, o respectivo Cliente como segurado, nos termos dos Contratos de Empréstimo, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Cliente.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 14.194.261,00	**Quantidade de ativos:** 14194261
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 107
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Nos termos do contrato de AFI (II) Apólice de Seguro: Apólice de seguro de MIP e apólice de seguro de DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 22/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de alienação fiduciária; (II) Apólice de seguro de imóveis: Apólice de seguro MIP e apólice de seguro DFI	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Série: 3	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída (II) Apólices de Seguro: A ser constituída	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóvel: A ser constituída; (II) Seguro de imóvel: A ser constituído;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólices de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 111
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/09/2043	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Taxa de Juros: PRE + 14,8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 20/10/2043	
Taxa de Juros: 14,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: A ser constituída; (II) Apólice de Seguro: A ser constituída;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 11.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 11300000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 9500000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 21/03/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 14,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Apólices de Seguro.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 8.856.669,00	**Quantidade de ativos:** 8856669
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 15.379.548,00	**Quantidade de ativos:** 15379548
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: ANBID + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 5.180.624,00	**Quantidade de ativos:** 5180624
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 900.000,00	**Quantidade de ativos:** 900000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

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: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 2.809.255,00	**Quantidade de ativos:** 2809255
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000000
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 3.803.428,00	**Quantidade de ativos:** 3803428
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPC + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 2.480.200,00	**Quantidade de ativos:** 2480200
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, (ii) a Fiança; e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 1.992.187,00	**Quantidade de ativos:** 1992187
Data de Vencimento: 22/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 10.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 10300000
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Data de Vencimento: 20/12/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 8.192.452,00	**Quantidade de ativos:** 8192452
Data de Vencimento: 11/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios oriundos dos repasses do crédito associativos realizado pelos Bancos Financiadores; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Série: 11	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 7.231.971,00	**Quantidade de ativos:** 7231971
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) pela Alienação Fiduciária de Imóveis: as Incorporadoras alienarão fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, em ato subsequente à lavratura da respectiva Escritura de Venda e Compra entre os vendedores e a respectiva Incorporadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (b) pela Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas, as Controladoras alienam e transferem à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a propriedade fiduciária da totalidade das quotas do capital social das Incorporadoras e da Garantidora Amati e Garantidora Vizzi, com exceção das quotas do capital social da Incorporadora CPS VITTA 16 até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos das Alienações Fiduciárias de Quotas. (c) pela Fiança: como fiadores VITTA RESIDENCIAL S.A., BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., BIVI HOLDING S.A. (d) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis: (e) Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais: a Garantidora Amati e a Garantidora Vizzi alienarão fiduciariamente imóveis adicionais, conforme identificados no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, os quais não integram os Empreendimentos e integram a operação exclusivamente para fins de garantia das Obrigações Garantidas da Incorporadora CPS VITTA 16.	

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.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Aquisitivos, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Despesas, (vi) Seguros

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: O cumprimento das Obrigações Garantidas será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 22.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 22625
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 4.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 4900
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-PROVI II	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 4.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 4900
Data de Vencimento: 12/08/2027	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que: (i) Receba todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; (iii) todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Provi como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; e (iv) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 27/04/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data, a Emissora não enviou os seguintes documentos: - AGE da Emissora, arquivada na JUCESP; - A publicação da AGE da Emissora no Diário Comercial; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2022 acompanhada do parecer dos auditores independentes; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2022; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária, isto é, sem garantia real, conforme previsto na cláusula 3.11.1 da Escritura de Emissão.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/04/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data, a Emissora não enviou os seguintes documentos: - AGE da Emissora, arquivada na JUCESP; - A publicação da AGE da Emissora no Diário Comercial; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2022 acompanhada do parecer dos auditores independentes; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2022; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária, isto é, sem garantia real, conforme previsto na cláusula 3.11.1 da Escritura de Emissão.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VERT-UME	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 27/04/2025	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Até a presente data, a Emissora não enviou os seguintes documentos: - AGE da Emissora, arquivada na JUCESP; - A publicação da AGE da Emissora no Diário Comercial; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2022 acompanhada do parecer dos auditores independentes; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2022; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária, isto é, sem garantia real, conforme previsto na cláusula 3.11.1 da Escritura de Emissão.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com a seguinte garantia, cessão fiduciária de direitos creditórios (i) direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores ou de terceiros, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos, se houver; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva e na Conta Extraordinária, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, incluindo o saldo em conta, frutos e rendimentos, os Investimentos Permitidos e os resultados dos Investimentos Permitidos; (iii) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes; e (iv) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidos em virtude dos Direitos Creditórios Vinculados, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Emissora por força do Contrato de Cessão.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Ativo: Debênture

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadora: Mottu II S.A. (II) Alienação Fiduciária: (i) a integralidade de ações de emissão da Mottu II de sua titularidade; (ii) todas as novas ações que porventura, a partir desta data, sejam criadas; (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações (III) Cessão Fiduciária: (i) 100% dos direitos de crédito, principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de locação; (ii) 100% dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, incluindo aplicações financeiras	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com a seguinte garantia, cessão fiduciária de direitos creditórios (i) direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Tomadores ou de terceiros, decorrentes dos Direitos Creditórios Vinculados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos, se houver; (ii) todos os direitos creditórios atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva e na Conta Extraordinária, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, incluindo o saldo em conta, frutos e rendimentos, os Investimentos Permitidos e os resultados dos Investimentos Permitidos; (iii) todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Vinculados ou deles decorrentes; e (iv) quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidos em virtude dos Direitos Creditórios Vinculados, inclusive reajustes monetários ou contratuais, bem como todos os direitos, ações e garantias asseguradas à Emissora por força do Contrato de Cessão.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: VERT PRIVATE OFFERS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT PRIVATE OFFERS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 1500
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1100000
Data de Vencimento: 24/04/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Devedores, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos; todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Extraordinária, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Cedidos ou deles decorrentes; e quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidos à Emissora, inclusive reajustes monetários ou contratuais.

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 24/04/2031	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelos Devedores, decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos; todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Exclusiva, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; todos os direitos creditórios atuais e futuros detidos e a serem detidos pela Emissora como resultado dos valores depositados na Conta Extraordinária, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive os Investimentos Permitidos; todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não, que possam ser objeto de cessão fiduciária de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis aos Direitos Creditórios Cedidos ou deles decorrentes; e quaisquer encargos, multas compensatórias e/ou indenizatórias devidos à Emissora, inclusive reajustes monetários ou contratuais.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 54

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária e o Aval.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0955% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária;	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas (i) MACOU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, (ii) COMPANHIA COLORADO DE AGRONEGÓCIO, (iii) CICLO ENERGY ENERGIA RENOVÁVEL S.A (iv) NOVA MUCURI PARTICIPAÇÕES S.A, (v) BRUNO COUTINHO GONÇALVES FERNANDES, (vi) MARCELO MACAES COUTINHO, (vii) LUIS RICARDO MACAES COUTINHO (II) Cessão Fiduciária: A fiduciariamente se compromete a ceder e transferir de tempos em tempos o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato Raízen; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos respectivos Clientes, oriundos de relações mercantis de compra e venda de etanol; (iii) a própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252. **100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: prestada pela AgroGalaxy.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 850.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 850000
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Regime Fiduciário de Patrimônio Separado: A emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Agronegócio, bem como sobre a Conta Centralizadora e todos e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 175.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 175000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: GBRBR HOLDING S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis de matrícula n° 8.725, 12.138, 70.704, 70.705, 70.706 e 70.707 todos registrados no Cartório de Registro de	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Imóveis da comarca de Salto/SP e de titularidade da devedora; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída;

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 329.796.000,00	**Quantidade de ativos:** 329796
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalistas (i) MACOU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, (ii) COMPANHIA COLORADO DE AGRONEGÓCIO, (iii) CICLO ENERGY ENERGIA RENOVÁVEL S.A (iv) NOVA MUCURI PARTICIPAÇÕES S.A, (v) BRUNO COUTINHO GONÇALVES FERNANDES, (vi) MARCELO MACAES COUTINHO, (vii) LUIS RICARDO MACAES COUTINHO (II) Cessão Fiduciária: A fiduciariamente se compromete a ceder e transferir de tempos em tempos o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato Raízen; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos respectivos Clientes, oriundos de relações mercantis de compra e venda de etanol; (iii) a própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Data de Vencimento: 17/01/2028
Taxa de Juros: 13,584% do PRE.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Regime Fiduciário de Patrimônio Separado: A emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos do Agronegócio, bem como sobre a Conta Centralizadora e todos e quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 467.909.000,00	**Quantidade de ativos:** 467909
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: PRE + 11,8729% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 132.295.000,00	**Quantidade de ativos:** 132295
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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.

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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 Rating, referente aos seguintes trimestres , 2T21, 4T2;	
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
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: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 347.809.000,00	**Quantidade de ativos:** 347809

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Data de Vencimento: 16/03/2026
Taxa de Juros: IPCA + 4,9265% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de Rating, referente aos seguintes trimestres 2T21, 3T21 e 4T21, 1T22 e 2T22; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora (Tereos); - Demonstrações Financeiras consolidadas e auditadas da Devedora.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
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: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

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	
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: 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.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

Emissora: VERT-9 COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	
Ativo: CRA	
Série:	**Emissão:**
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 24/04/2031	
Taxa de Juros:	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO VII
CRONOGRAMA INDICATIVO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Tabela 1: Identificação dos Imóveis Lastro

IMÓVEL LASTRO	MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DE REGISTRO	LOCATÁRIO	CNPJ LOCATÁRIO	LOCADOR	CNPJ/CPF LOCADOR	HABITE-SE	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO (%)
RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	OFÍCIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAUAIA/CE	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	28.267.696/0001-36	Sim	Não	R$ 10.605.882,55	4,54
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ/MT	STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II	35.652.278/0001-28	Sim	Não	R$ 49.186.794,81	21,05
ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS	7254	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE EXTREMA/MG	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FW2)	24.853.044/0001-22	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO INDUSTRIAL, CEP: 34.640-000										
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41	Sim	Não	R$ 1.045.656,56	0,45
G 08 – RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	REC GUARULHOS S.A. ENTERPRISE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	08.730.884/0001-41 03.131.663/0001-33	Sim	Não	R$ 16.951.783,66	7,26
G 10- RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0028-10	REC GUARULHOS S.A. ENTERPRISE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	08.730.884/0001-41 03.131.663/0001-33	Sim	Não	R$ 12.808.658,46	5,48
RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	CRI/LUCAS DO RIO VERDE	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II, (FUNDO BRL)	35.652.278/0001-28	Sim	Não	R$ 61.378.690,90	26,27
AVENIDA MARINGA, 4000 - ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	BGV ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	01.236.024/0001-07	Sim	Não	R$ 576.450,00	0,25

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	LASERFLEX INDUSTRIAL LTDA	05.551.562/0001-47	Sim	Não	R$ 12.247.709,16	5,24
Avenida Cabo Basílio Zechin Jr., 344, Jardim Novo	9708	2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro - SP.	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	RIO CLARO PATRIMONIAL E ASSESSORIA LTDA.	05.009.638/0001-07	Sim	Não	R$ 33.250.171,92	14,23
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA (Filial3)	24.629.860/0001-57	NOVAAGRO NEGÓCIOS & HOLDING LTDA	04.523.180/0001-47	Sim	Não	R$ 24.000,00	0,01
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA	24.629.860/0004-08	IVO DA COSTA E ULISSES CARNEIRO DA COSTA	004.900.676-20 321.378.696-91	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro (Semestral)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS														
Imóvel Lastro	**Matrícula Nº**	**2024**	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**
		1º S	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**1º S**	

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	R$ 779.625,00	R$ 779.625,00	R$ 818.606,25	R$ 818.606,25	R$ 859.536,56	R$ 859.536,56	R$ 902.513,39	R$ 902.513,39	R$ 947.639,06	R$ 947.639,06	R$ 995.021,01	R$ 995.021,01	R$ 10.605.882,55
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	R$ 3.615.659,02	R$ 3.615.659,02	R$ 3.796.441,97	R$ 3.796.441,97	R$ 3.986.264,07	R$ 3.986.264,07	R$ 4.185.577,27	R$ 4.185.577,27	R$ 4.394.856,14	R$ 4.394.856,14	R$ 4.614.598,94	R$ 4.614.598,94	R$ 49.186.794,81
ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO INDUSTRIAL, CEP: 34.640-000	7254	R$ 843.434,74	R$ 843.434,74	R$ 885.606,48										R$ 2.572.475,95
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	R$ 80.668,04	R$ 80.668,04	R$ 84.701,44	R$ 84.701,44	R$ 88.936,51	R$ 88.936,51	R$ 93.383,33	R$ 93.383,33	R$ 98.052,50	R$ 98.052,50	R$ 102.955,13	R$ 51.217,80	R$ 1.045.656,56
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.307.759,29	R$ 1.307.759,29	R$ 1.373.147,26	R$ 1.373.147,26	R$ 1.441.804,62	R$ 1.441.804,62	R$ 1.513.894,85	R$ 1.513.894,85	R$ 1.589.589,59	R$ 1.589.589,59	R$ 1.669.069,07	R$ 830.323,36	R$ 16.951.783,66
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.716.374,39	R$ 1.716.374,39	R$ 1.802.193,11	R$ 1.802.193,11	R$ 1.892.302,77	R$ 1.892.302,77	R$ 1.986.917,91						R$ 12.808.658,46
RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	R$ 4.511.869,87	R$ 4.511.869,87	R$ 4.737.463,36	R$ 4.737.463,36	R$ 4.974.336,53	R$ 4.974.336,53	R$ 5.223.053,35	R$ 5.223.053,35	R$ 5.484.206,02	R$ 5.484.206,02	R$ 5.758.416,32	R$ 5.758.416,32	R$ 61.378.690,90
AVENIDA MARINGA, 4000 - ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	R$ 5.234.430,85	R$ 5.234.430,85	R$ 5.496.152,39	R$ 5.496.152,39	R$ 5.770.960,01	R$ 5.770.960,01							R$ 33.003.086,52

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	R$ 189.000,00	R$ 189.000,00	R$ 198.450,00									R$ 576.450,00
CONFIRMAR COM ABERTURA DE FILIAL	9708	R$ 993.523,86	R$ 993.523,86	R$ 1.043.200,05	R$ 1.043.200,05	R$ 1.095.360,06	R$ 1.095.360,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.207.634,46	R$ 1.207.634,46	R$ 1.268.016,18		R$ 12.247.709,16
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	R$ 6.067.549,62	R$ 6.370.927,10	R$ 6.370.927,10	R$ 6.689.473,46	R$ 6.689.473,46	R$ 1.061.821,18							R$ 33.250.171,92
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00											R$ 24.000,00

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

ANEXO VIII
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

1. IMPOSTO SOBRE A RENDA

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

(i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);

(ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);

(iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se,

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

3. PIS E COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas

DocuSign Envelope ID: E4FB4779-9303-4624-ADBE-4345E18F2D30

não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

4. IOF/CÂMBIO

Conforme regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

5. IOF/TÍTULOS

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E4FB477993034624ADBE4345E18F2D30 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Comfrio - Termo de Securitização (Versão de Assinatura 19.12.2023)...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 176 Assinaturas: 5 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Rafaela Alencar

Assinatura guiada: Ativado ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado SÃO PAULO, BR-SP 04550-000

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) rafaela.alencar@flha.com.br

Endereço IP: 179.110.98.126

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Rafaela Alencar Local: DocuSign

19/12/2023 12:08:26 rafaela.alencar@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Pereira Martins carlos@vert-capital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:37:30 ID: a3075cd6-4e27-4bfc-82df-da02ab37bb4b	DocuSigned by: Carlos Pereira Martins 39DDDF5FA36A4E4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.118	Enviado: 19/12/2023 12:11:38 Visualizado: 19/12/2023 12:37:30 Assinado: 19/12/2023 12:38:14
Eliane Fatima Cesti ecesti@comfrio.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:36:44 ID: 852d6bed-b93c-4659-8630-1c537180be52	DocuSigned by: Eliane Fatima Cesti FC9017203ABF4DD... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.177.139.176	Enviado: 19/12/2023 12:11:39 Visualizado: 19/12/2023 12:36:44 Assinado: 19/12/2023 12:37:24
Kelly Cristina Teles da Motta kelly@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 13:01:04 ID: 98317105-ce34-4a3a-9b2d-2b64cbfc6d6a	DocuSigned by: Kelly Cristina Teles da Motta 276E2E1A2F184BC... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.72	Enviado: 19/12/2023 12:11:42 Reenviado: 19/12/2023 12:58:55 Visualizado: 19/12/2023 13:01:04 Assinado: 19/12/2023 13:01:37
Nilson Raposo Leite af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**	DocuSigned by: Nilson Raposo Leite 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.113.134.195	Enviado: 19/12/2023 12:11:41 Visualizado: 19/12/2023 12:12:13 Assinado: 19/12/2023 12:12:42

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 19/12/2023 12:12:13 ID: c2db5e03-1a22-4706-81b9-17b323434a8f		
RAFAEL CASEMIRO PINTO af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 13:25:32 ID: aad29e7a-9918-4cde-b707-1cd00e949130	DocuSigned by: RAFAEL CASEMIRO PINTO 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.0.175.210	Enviado: 19/12/2023 12:11:40 Reenviado: 19/12/2023 12:58:56 Reenviado: 19/12/2023 13:21:50 Visualizado: 19/12/2023 13:25:32 Assinado: 19/12/2023 13:26:02

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2023 12:11:42
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2023 13:25:32
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2023 13:26:02
Concluído	Segurança verificada	19/12/2023 13:26:02

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contato@flha.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 0982F139-CE39-45F3-8E81-42AB07BF8CCA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Duas Séries de sua 119ª (centésima décima nona), **DECLARA**, que:

a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

b) o Termo de Securitização contém, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

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

d) o Termo de Securitização será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas são se limitando, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60.

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

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais ("Termo de Securitização")*.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 12:40:21 PST
ICP Brasil
39DDDF5FA36A4E4FA26DC84C24AFF298

Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
Cargo:	Cargo:

DocuSign Envelope ID: 0982F139-CE39-45F3-8E81-42AB07BF8CCA

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0982F139CE3945F38E8142AB07BF8CCA
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: ANEXO V.(I) - Declaração da Emissora.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 2
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 4
Rubrica: 0
Rafaela Alencar
Assinatura guiada: Ativado
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
rafaela.alencar@flha.com.br
Endereço IP: 179.110.98.126

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Rafaela Alencar
Local: DocuSign
19/12/2023 12:04:34
rafaela.alencar@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Pereira Martins carlos@vert-capital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:39:55 ID: 1df3253a-fb19-4c21-9023-a649282d9f13	DocuSigned by: Carlos Pereira Martins 39DDDF5FA36A4E4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.118	Enviado: 19/12/2023 12:05:02 Visualizado: 19/12/2023 12:08:06 Assinado: 19/12/2023 12:40:37

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2023 12:05:03
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2023 12:08:06
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2023 12:40:37
Concluído	Segurança verificada	19/12/2023 12:40:37

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contato@flha.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 780AE589-774D-4F07-A4C6-6D58BDE7C48D

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") 35.300.492.307, e com registro de securitizadora categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 680 ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 119ª (centésima décima nona) emissão ("Emissão" e "CRI", respectivamente), **DECLARA** que:

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

(ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre: (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários; a (b) Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "(a)" e "(b)" anteriores, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;

(iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e

(iv) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 680, categoria S2, está atualizado na CVM.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*" celebrado, em 19 de dezembro de 2023, entre a Emissora e 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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
39DDDF5FA36A4E4...

Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
Cargo:	Cargo:

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 780AE589774D4F07A4C66D58BDE7C48D
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: ANEXO V.(II) - Declaração de Instituição de Regime Fiduciário.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 1
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 4
Rubrica: 0
Rafaela Alencar
Assinatura guiada: Ativado
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
rafaela.alencar@flha.com.br
Endereço IP: 179.110.98.126

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Rafaela Alencar
Local: DocuSign
19/12/2023 12:05:41
rafaela.alencar@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Pereira Martins carlos@vert-capital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Carlos Pereira Martins 39DDDF5FA36A4E4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.118	Enviado: 19/12/2023 12:05:59 Visualizado: 19/12/2023 12:41:04 Assinado: 19/12/2023 12:41:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 19/12/2023 12:41:04
ID: bb7f63ac-3f86-4855-8a8b-4c841c3e4688

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2023 12:05:59
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2023 12:41:04
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2023 12:41:18
Concluído	Segurança verificada	19/12/2023 12:41:18

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contato@flha.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante do *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais"* celebrado em 19 de dezembro de 2023 ("Termo de Securitização" e CRI, respectivamente); **DECLARA** à emissora dos CRI, para os fins do artigo 39 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"), e artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que foi entregue a esta instituição, para custódia, **(i)** 1 (uma) via original física ou digital dos Documentos Comprobatórios, e **(iii)** 1 (uma) via original física ou digital do Termo de Securitização. Ainda, conforme o disposto no Termo de Securitização, os Direitos Creditórios Imobiliários encontram-se devidamente vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries da 119ª (centésima décima nona) da Emissora, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do artigo 36 e seguintes da Lei 11.076, inclusive o seu artigo 39, regime fiduciário que ora é registrado neste Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização encontra-se registrado e custodiado neste Custodiante.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de dezembro de 2023

MATHEUS GOMES FARIA:05813311769

Assinado de forma digital por MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
Dados: 2023.12.19 19:24:12 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSign Envelope ID: 5F0AEDAD-ED25-4095-BA0C-5BE5B6485483

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSE

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, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004 Cidade / Estado: Cidade São Paulo, Estado de São Paulo CNPJ nº: 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 nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 119ª (centésima décima nona) Número da Série: 1ª e 2ª Emissor: Vert Companhia Securitizadora Quantidade: 220.00 Forma e Classe: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17 de 09 de fevereiro de 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, 19 de dezembro de 2023.

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

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:0...
CPF: 00136257720
Data/Hora da Assinatura: 19/12/2023 | 12:10:38 PST
ICP Brasil
5D86604FCE314D27988610BACA5ED667

Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
Cargo:	Cargo:

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5F0AEDADED254095BA0C5BE5B6485483 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: ANEXO V.(IV) - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesse.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1 Assinaturas: 1 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 4 Rubrica: 0 Rafaela Alencar

Assinatura guiada: Ativado ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado SÃO PAULO, BR-SP 04550-000

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) rafaela.alencar@flha.com.br

Endereço IP: 179.110.98.126

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Rafaela Alencar Local: DocuSign

19/12/2023 12:03:54 rafaela.alencar@flha.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva af.assinaturas@oliveiratrust.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:10:08 ID: 2da2d631-d7cf-473d-96dc-0abd30dbe12f	DocuSigned by: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva 5D86604FCE314D2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.0.175.210	Enviado: 19/12/2023 12:04:25 Visualizado: 19/12/2023 12:10:08 Assinado: 19/12/2023 12:10:42

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2023 12:04:25
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2023 12:10:08
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2023 12:10:42
Concluído	Segurança verificada	19/12/2023 12:10:42

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contato@flha.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

ANEXO VI Escritura de Emissão de Debêntures

(Segue nas próximas páginas.)

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

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

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
como Devedora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
como Securitizadora

JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.
COMFRIO TRANSPORTES EIRELI
BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.
COMFRIO FOODSERVICE LTDA.
AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.
COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.

como Fiadoras

e

celebrado na data de 19 de dezembro de 2023

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

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

Pelo presente instrumento particular:

I. **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 01.306.014/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Devedora**");

II. **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 11º andar, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**");

III. **JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Jarinu, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto SP 354, s/nº, km 76,5, Bairro Campo dos Aleixos, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.088.422/0001-75, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**JFLOG**");

IV. **COMFRIO TRANSPORTES EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede social localizada na cidade de Jarinu, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Maximo Zambotto, s/nº, SP 354, km 76, CEP 13.240-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.039.120/0001-44, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo ("**Comfrio Transportes**");

V. **BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.**, sociedade limitada, localizada na Cidade de Uberlândia, no Estado de Minas Gerais, na Anel Viário Ayrton Senna, KM 03, Entre KM 03 e 04, Fazenda São José, Distrito Industrial, CEP 38.402-329, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.629.860/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Bestway**");

VI. **COMFRIO FOODSERVICE LTDA.**, sociedade limitada com sede social localizada na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina, CEP 83.015-148, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.666.943/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Comfrio Foodservice**");

VII. **AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 6º andar, conjunto 62, sala 7, Bairro Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

nº 19.449.755/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agro Improvement**");

VIII. COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A., sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III, CEP 14.707-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.413.969/0001-57, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Comfrio Soluções Logísticas**" e, em conjunto com JFLOG, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice e a Agro Improvement, denominadas "**Fiadoras**", sendo a Devedora, a Securitizadora e cada uma das Fiadoras referidos em conjunto como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**");

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitirá até 220.000 (duzentas e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões), nos termos do presente "*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*";

(B) as Debêntures serão colocadas de forma privada, sendo subscritas e integralizadas pela Securitizadora, que emitirá duas cédulas de crédito imobiliário ("**CCI**") representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Debêntures ("**Direitos Creditórios Imobiliários**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**") e vinculará os Direitos Creditórios Imobiliários à 119ª (centésima décima nona) Emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("**CRI**"), que serão distribuídos publicamente junto a investidores no mercado de capitais ("**Oferta dos CRI**" ou "**Oferta**"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), de acordo com o Termo de Securitização (conforme definido abaixo)" firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"); e

(C) a Oferta será intermediada por determinada instituição financeira autorizada a atuar na

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

intermediação de ofertas de valores mobiliários ("**Coordenador Líder**"), nos termos do respectivo contrato de distribuição firmado entre a Devedora, as Fiadoras, o Coordenador Líder e a Securitizadora ("**Contrato de Distribuição**");

RESOLVEM as Partes, por meio da presente, celebrar o presente *"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* ("**Escritura**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA
AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura é celebrada com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária de acionistas da Devedora realizada na data de 19 de dezembro de 2023 ("**AGE da Devedora**"), na qual: (i) foram aprovadas as condições da Emissão (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 59 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos ("**Lei das Sociedades por Ações**"); e (ii) a administração da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, incluindo a constituição das garantias abaixo mencionadas, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão (conforme definido abaixo).

1.2. A constituição das garantias abaixo detalhadas, conforme aplicável, foi autorizada pelos respectivos sócios e administradores das Fiadoras por meio da: (i) Decisão do Titular da Comfrio Transportes, tomada na data de 19 de dezembro de 2023; (ii) Reunião do Conselho de Administração da JFLOG, realizada na data de 19 de dezembro de 2023; (iii) Reunião de Sócios da Comfrio Foodservice, realizada na data de 19 de dezembro de 2023; (iv) Reunião de Sócios da Bestway, realizada na data de 19 de dezembro de 2023; (v) Reunião do Conselho de Administração da Agro Improvement, realizada na data de 19 de dezembro de 2023; e (vi) Reunião do Conselho de Administração da Comfrio Soluções Logísticas, realizada na data de 19 de dezembro de 2023 (em conjunto, os "**Atos Societários das Fiadoras**").

CLÁUSULA SEGUNDA
REQUISITOS

A 2ª (segunda) emissão ("**Emissão**") de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas pela Devedora em duas séries ("**Debêntures**"), será feita nos termos e condições abaixo estabelecidos.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

2.1. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações da AGE da Devedora

2.1.1. A AGE da Devedora será devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná ("**JUCEPAR**") e publicado no "Bem Paraná", com divulgação simultânea da íntegra do documento na página do referido jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**Jornal de Publicação**"), consoante o disposto no inciso I do artigo 62, no §1º do artigo 142 e no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data. Eventuais atos societários posteriores que sejam realizados em razão da Emissão seguirão os procedimentos descritos nesta cláusula.

2.1.2. A AGE da Devedora será obrigatoriamente arquivada na JUCEPAR. Para tanto, a Devedora deverá (i) protocolar a AGE da Devedora e seus eventuais aditamentos e anexos na JUCEPAR em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do presente instrumento; e (ii) enviar 1 (uma) cópia da AGE da Devedora e seus eventuais aditamentos e anexos devidamente registrados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis após seus respectivos registros e/ou averbações, conforme aplicável, na JUCEPAR, bem como como cópia do Jornal de Publicação que contenha a publicação no mesmo prazo. Caso a JUCEPAR eventualmente apresente exigência para concluir o registro da AGE da Devedora e seus eventuais aditamentos e anexos (a) a Devedora deverá apresentar toda a documentação e informações solicitadas e/ou necessárias para o cumprimento da exigência no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da devolução do documento; e (b) o registro da AGE da Devedora e seus eventuais aditamentos e anexos deverá ser concluído no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da apresentação dos documentos e informações solicitados e/ou necessários para o cumprimento da exigência, prazo esse que poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais se necessário for para concluir o referido registro.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial e Publicações dos Atos Societários das Fiadoras

2.2.1. Os Atos Societários das Fiadoras serão devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**"), na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") e na JUCEPAR, conforme aplicável, e publicados, quando exigidos pela legislação em vigor, nos jornais Bem Paraná, Jornal Estado de Minas e Folha de São Paulo, conforme aplicável, e com divulgação simultânea da íntegra do documento na página dos referidos jornais na internet, que deverão providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu efetivo registro na JUCESP, na JUCEMG ou na JUCEPAR, conforme o caso. Eventuais atos societários posteriores das Fiadoras que

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

sejam realizados em razão da Emissão seguirão os procedimentos descritos nesta cláusula ("**Atos Societários das Fiadoras**").

2.2.2. Para tanto, as Fiadoras deverão (i) protocolar os Atos Societários das Fiadoras e seus eventuais aditamentos e anexos nas competentes Juntas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do presente instrumento; e (ii) enviar 1 (uma) cópia dos Atos Societários das Fiadoras e seus eventuais aditamentos e anexos devidamente registrados ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis após seus respectivos registros e/ou averbações, conforme aplicável, nas competentes Juntas Comerciais, bem como como cópia dos respectivos jornais que contenham as respectivas publicações, no mesmo prazo. Caso as competentes Juntas Comerciais eventualmente apresentem exigência para concluir o registro dos Atos Societários das Fiadoras e seus eventuais aditamentos e anexos (a) as Fiadoras deverão apresentar toda a documentação e informações solicitadas e/ou necessárias para o cumprimento da exigência no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da devolução do documento; e (b) o registro dos Atos Societários das Fiadoras e seus eventuais aditamentos e anexos deverá ser concluído no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da apresentação dos documentos e informações solicitados e/ou necessários para o cumprimento da exigência, prazo esse que poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais se necessário for para concluir o referido registro.

2.3. Garantias

2.3.1. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, perante a Securitizadora no âmbito desta Escritura e/ou eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Debêntures, abrangendo seu Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares (conforme definido abaixo) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares e da Securitizadora oriundos desta Escritura ("**Obrigações Garantidas**"), serão constituídas pela Devedora, em favor da Securitizadora, as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo); (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e (iii) a Fiança (conforme definido abaixo).

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

2.3.2. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) será formalizada por meio do "*Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado na presente data entre a Devedora, Comfrio Transportes, Bestway, Comfrio Foodservice, Comfrio Soluções Logísticos (em conjunto, as "**Cedentes**") e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), o qual será registrado, bem como seus aditamentos deverão ser averbados às margens do respectivo registro, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, nos termos do inciso III do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada de tempos em tempos ("**Lei de Registros Públicos**").

2.3.2.1. Até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Cedentes deverão assegurar que, enquanto todas as Obrigações Garantidas não forem integralmente satisfeitas, em cada Data de Apuração (conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária), o somatório referente aos pagamentos a serem realizados pelos Direitos Creditórios, nos próximos 12 (doze) meses, não poderá ser inferior a 200% (duzentos por cento) do somatório dos valores das 12 (doze) Parcelas Vincendas (conforme definido abaixo) imediatamente posteriores a serem pagas pela Devedora à Securitizadora ("**Razão de Garantia da Cessão Fiduciária**").

2.3.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "**Parcela Vincenda**" significa o montante a ser calculado pela Securitizadora em cada Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) correspondente aos valores devidos pela Devedora à Securitizadora na Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures a título de (i) Remuneração das Debêntures (a serem calculadas mensalmente pela Securitizadora, utilizando-se os índices previstos no Contrato de Cessão Fiduciária); e (ii) Amortização Ordinária, independentemente dos períodos de carência para pagamento de principal, nos termos desta Escritura de Emissão

2.3.2.2. Ademais, até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o fluxo mínimo mensal transitado na Conta Vinculada decorrente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente em cada Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) deverá ser equivalente a, no mínimo, 200% (duzentos por cento) da soma ("**Fluxo Mínimo Mensal**"):

(a) do (a) valor da próxima parcela vincenda de Remuneração das Debêntures da 1ª Série; e (b) do valor da próxima parcela vincenda de Amortização Ordinária relativo às Debêntures da 1ª Série, ainda que esta seja devida somente após o período de carência previsto no cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão; e

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(b) do (a) valor da próxima parcela vincenda de Remuneração das Debêntures da 2ª Série; e (b) do valor da próxima parcela vincenda de Amortização Ordinária relativo às Debêntures da 2ª Série, ainda que esta seja devida somente após o período de carência previsto no cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

2.3.2.3. Ainda, os Direitos Creditórios recebidos a partir do 1º (primeiro) dia de cada mês serão retidos na Conta Vinculada até que atinjam (i) o valor da próxima parcela imediatamente vincenda da Remuneração das Debêntures (serem calculadas mensalmente pela Securitizadora, utilizando-se os índices previstos no Contrato de Cessão Fiduciária) e (ii) após os períodos de carência para pagamento de principal das Debêntures, o valor da próxima parcela a pagar do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("**Valor Mínimo Cash Sweep**"). Uma vez que o saldo da Conta Vinculada tenha atingido o Valor Mínimo Cash Sweep, a Securitizadora deverá aplicar tais recursos no pagamento da Remuneração e da parcela da Amortização Ordinária, se aplicável, passando a liberar na Conta de Livre Movimentação os recursos excedentes, desde que não esteja em curso um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("**Cash Sweep**").

2.3.3. Também em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, a (a) Comfrio Soluções Logísticos alienará fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 67.299 registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR e (b) a Comfrio Foodservice alienará fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 37.405 registrada no Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP (em, conjunto, os "**Imóveis Onerados**"), por meio da assinatura e registro junto aos cartórios competentes, de cada um dos "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*". na forma do modelo previsto no Anexo IV à presente Escritura de Emissão, a serem celebrados pela Devedora, pela Comfrio Soluções Logísticos, pela Comfrio Foodservice e pela Securitizadora (cada um sendo o "**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "**Contratos de Garantia**"), sendo certo que a Devedora e a Comfrio Foodservice deverão fazer com que cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel seja assinada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da lavratura dos instrumentos que formalizarão a liberação dos Imóveis Onerados.

2.3.3.1. Os Imóveis Onerados, em conjunto, deverão ter valor de mercado igual ou superior a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) de valor de mercado ou 30% (trinta por cento) do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, dos dois o maior, conforme laudo de avaliação a ser emitido por uma das empresas avaliadoras listadas em

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o qual deverá ser atualizado anualmente conforme previsto em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("**Razão de Garantia da Alienação Fiduciária**").

2.3.4. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Fiadoras prestam garantia fidejussória, na forma de fiança ("**Fiança**") em favor da Securitizadora, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos ("**Código Civil**"), obrigando-se, por este instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, e na melhor forma de direito, como devedoras solidárias e principais pagadoras de todos os valores devidos pela Devedora até liquidação integral de todas as obrigações por ela assumidas nesta Escritura e nos demais documentos da Oferta.

2.3.5. As Fiadoras declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, devedoras solidárias, garantidoras e principais pagadoras das Obrigações Garantidas e firmam esta Escritura declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

2.3.6. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as Fiadoras pertencem ao mesmo grupo econômico, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da Oferta.

2.3.7. As Obrigações Garantidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerar as Fiadoras de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, sem limitação, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário contra a Devedora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou quaisquer procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei.

2.3.8. Os pagamentos serão realizados pelas Fiadoras no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora às Fiadoras informando a falta de pagamento na data devida, de qualquer valor devido pela Devedora no âmbito desta Escritura, sendo certo que tal pagamento será realizado fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**").

2.3.9. Na hipótese de decretação de falência ou pedido de autofalência da Devedora, o valor será igualmente pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, em qualquer hipótese, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sobre as Debêntures. O pagamento citado nesta cláusula

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

deverá ser realizado mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo) no valor inadimplido.

2.3.10. As Fiadoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada de tempos em tempos ("**Código de Processo Civil**").

2.3.11. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas nesta Escritura.

2.3.12. As Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos de crédito contra a Devedora, caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente por elas honrada.

2.3.13. As Fiadoras, desde já, concordam e se obrigam a, caso a Devedora esteja inadimplente em relação a qualquer obrigação pecuniária assumida no âmbito desta Escritura, (i) somente após a integral liquidação dos valores devidos e não pagos pela Devedora e/ou pelas Fiadoras à Securitizadora nos termos desta Escritura, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta Escritura; e (ii) caso recebam qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura antes da integral liquidação de todos os valores devidos e não pagos à Securitizadora nos termos desta Escritura, comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a esse respeito e repassar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Securitizadora.

2.3.14. A Fiança é prestada pelas Fiadoras em caráter irrevogável e irretratável, e entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o integral e satisfatório cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelas Fiadoras nesta Escritura e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

2.3.15. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelas Fiadoras em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo as Fiadoras pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

2.3.16. As Fiadoras declaram neste ato que têm ciência de que a emissão das Debêntures é realizada no âmbito da Oferta por meio da emissão dos CRI (conforme definido abaixo).

2.3.17. Por força da garantia fidejussória neste ato prestada pelas Fiadoras, esta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos serão registrados pela Devedora, às suas exclusivas expensas, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados nas Comarcas de Pinhais/PR, São José dos Pinhais/PR, Uberlândia/MG, Bebedouro/SP, Jarinu/SP e São Paulo/SP, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos. Para tanto, a Devedora deverá (i) protocolar esta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos em tais cartórios, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração, e (ii) enviar 1 (uma) via original desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos devidamente registrados à Securitizadora, bem como enviar cópia ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis após seus respectivos registros e/ou averbações, conforme aplicável, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos localizados nas sedes de cada uma das Partes. Caso os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos eventualmente apresentem exigência para concluírem o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos (a) a Devedora deverá apresentar toda a documentação e informações solicitadas e/ou necessárias para o cumprimento da exigência no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da devolução do documento; e (b) o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos deverá ser concluído, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos que formulou a exigência, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da apresentação dos documentos e informações solicitados e/ou necessários para o cumprimento da exigência, prazo esse que poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais se necessário for para concluir o referido registro.

2.3.18. Todas as garantias previstas nesta Cláusula 2.3 são constituídas de forma indivisível, em igualdade de condições e de grau.

2.3.19. A Fiança prestada nos termos desta cláusula vincula cada uma das Fiadoras, bem como seus sucessores a qualquer título, devendo seus sucessores assumirem prontamente a fiança prestada nos termos desta Escritura, sob pena de não fazendo caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado.

2.4. Arquivamento da Escritura

2.4.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão obrigatoriamente arquivados na JUCEPAR. Para tanto, a Devedora deverá (i) protocolar esta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos na JUCEPAR em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da celebração do presente instrumento; e (ii) enviar 1 (uma) cópia desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos devidamente registrados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis após seus respectivos registros e/ou averbações, conforme aplicável, na JUCEPAR. Caso a JUCEPAR eventualmente apresente exigência

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

para concluir o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos (a) a Devedora deverá apresentar toda a documentação e informações solicitadas e/ou necessárias para o cumprimento da exigência no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da devolução do documento; e (b) o registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos e anexos deverá ser concluído no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da apresentação dos documentos e informações solicitados e/ou necessários para o cumprimento da exigência, prazo esse que poderá ser prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais se necessário for para concluir o referido registro.

2.4.2. Qualquer aditamento à presente Escritura deverá ser obrigatoriamente celebrado pela Devedora, pela Securitizadora e pelas Fiadoras, após aprovação pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, conforme previsto no Termo de Securitização, excetuadas as hipóteses previstas na presente Escritura, e posteriormente arquivado na JUCEPAR, pela Devedora, às suas exclusivas expensas.

2.5. Colocação, Negociação e Liquidação Financeira

2.5.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, de modo que não serão (i) depositadas para distribuição no mercado primário; (ii) negociadas no mercado secundário; (iv) custodiadas eletronicamente; e/ou (v) financeiramente liquidadas em qualquer mercado organizado, na medida em que serão adquiridas unicamente pela Securitizadora (conforme definido abaixo) visando à implementação da Securitização (conforme definido abaixo).

2.6. Registro da Oferta na CVM e Rito de Registro e Distribuição

2.6.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada e sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a ANBIMA (conforme definida abaixo).

2.7. Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.7.1. Nos termos do artigo 20, inciso I e do artigo 25, do "*Código ANBIMA de Ofertas Públicas*" em vigor desde 2 de janeiro de 2023 ("**Código ANBIMA**"), por se tratar de oferta de distribuição pública de debêntures sob o rito automático de distribuição, a Oferta será objeto de registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), apenas para fins de informação de base de dados, nos termos do artigo 27 do Código ANBIMA, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Devedora

3.1.1. A Devedora tem por objeto social a as atividades de: (i) armazéns gerais, efetuando a armazenagem e depósito, inclusive em câmaras frigoríficas e silos, de todo o tipo de produto, sólido, líquido e gasoso por conta de terceiros, com a emissão de warrants, inclusive agropecuário, dentre os quais se destacam o armazenamento de produtos de: higiene, saneantes, cosméticos, perfumaria, saúde, medicamentos, alimentação (incluindo bebidas alcoólicas e não alcoólicas, chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes), vestuário, químicos, limpeza, sementes e insumos agrícolas, aparelhos elétricos de uso pessoal e doméstico; cigarros, cigarrilhas e charutos e produtos intermediários; (ii) tratamento de sementes, inclusive com aplicação de agrotóxicos e afins, biológicos, corantes, películas ou outros aditivos, beneficiamento de sementes; (iii) transporte rodoviário municipal, intermunicipal, interestadual, internacional e multimodal de cargas em geral, inclusive de produtos perigosos e de quaisquer produtos armazenados pela Companhia; (iv) locação de equipamentos de movimentação; (v) operador logístico e prestação e serviços de consultoria de projetos logísticos, com a coordenação e desenvolvimento de projetos logísticos para o transporte de carga, principalmente alimentícios; (vi) prestação de serviço de logística com locação e cessão de mão-de-obra; e (vii) participação no capital social de outras sociedades, no Brasil ou no exterior, como sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Devedora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo dividido em até (i) R$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais)nas Debêntures da 1ª Série ("**Debêntures da 1ª Série**"); e (ii) R$ 132.000.000,00 (cento e trinta e dois milhões de reais) nas Debêntures da 2ª Série ("**Debêntures da 2ª Série**" e, quando em conjunto com as Debêntures da 1ª Série, as "**Debêntures**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), nos termos e conforme os limites estabelecidos pelo artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a distribuição de um montante mínimo equivalente a R$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").

3.4. Número de Séries

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

3.4.1. A Emissão será realizada em duas séries, observado que a alocação entre as séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, será objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, ou seja, a quantidade de Debêntures emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 3.3 acima, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

3.5. Distribuição Parcial

3.5.1. Será permitida a distribuição parcial das Debêntures, desde que, até o encerramento do Período de Distribuição (conforme definido no Contrato de Distribuição), haja colocação de Debêntures equivalente ao Montante Mínimo, sendo que, na hipótese de distribuição parcial em valor inferior ao Valor Total da Emissão das Debêntures no âmbito da Oferta, a presente Escritura de Emissão será aditada para que o Valor Total da Emissão reflita o valor das Debêntures que serão efetivamente integralizados pela Securitizadora ("**Distribuição Parcial**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor das Debêntures efetivamente colocado no âmbito da Oferta.

3.5.2. Eventual saldo das Debêntures acima do Montante Mínimo não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Devedora, por meio de aditamento à Escritura de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias adicionais da Devedora, da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

3.5.3. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Securitizadora.

3.6. Destinação de Recursos das Debêntures

3.6.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora, ou por suas Controladas Destinação, em função da emissão das Debêntures serão destinados a despesas futuras com aluguéis dos imóveis listados no Anexo I ("**Imóveis Lastro**"), 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 ("**Destinação dos Recursos**").

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

3.6.2. Os recursos destinados aos Imóveis Lastro desenvolvidos pela Devedora e/ou suas Controladas Destinação serão por ela transferido por meio de: (i) aumento de capital investidas pela Devedora; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital; (iii) mútuo; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei. Para fins do presente instrumento, "Controladas Destinação" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.

3.6.3. A Devedora, por si e suas Controladas Destinação, deverá alocar, na forma disposta na Cláusula 3.6.2 acima, os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme abaixo definido), a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.

3.6.4. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo V desta Escritura de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Devedora e/ou suas Controladas Destinação poderão destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento. Para fins da presente Escritura de Emissão "**Documentos da Operação**" significa (i) esta Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Garantia; (v) o Contrato de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o anúncio de início; (viii) o anúncio de encerramento; (ix) as declarações de veracidade da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras; (x) as declarações exigidas pela CVM; (xi) o material publicitário da Oferta; (xii) os demais documentos relativos à Oferta (conforme abaixo definido); e (xiii) eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

3.6.5. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último dia dos meses de julho e janeiro, referente aos semestres encerrados em junho e dezembro, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI ("**Relatório**") com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro do respectivo semestre ("**Documentos Comprobatórios**"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou ao Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures.

3.6.6. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a esta Escritura, de novos Imóveis Lastro imobiliários no Anexo I, além daqueles inicialmente previstos nesta Escritura, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira convocação e em segunda convocação.

3.6.7. A Devedora declara que os recursos a serem destinados aos Imóveis Lastro não serão destinados a despesas financiadas por outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

3.6.8. Sempre que solicitado por escrito por autoridades, para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas acima.

3.6.9. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Devedora a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

3.6.10. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração. Nesse caso, a Devedora é responsável pela veracidade das informações e documentos por ela fornecidos e obriga-se a indenizar a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI ("**Partes Indenizáveis** ") por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

3.6.11. A Devedora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.6, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.6.12. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.6.13. A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos deste instrumento, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade nos respectivos Imóveis Lastro.

3.7. Vinculação das Debêntures à Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

3.7.1. A emissão das Debêntures será integralmente vinculada à 119ª (centésima décima nona) emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, no âmbito de securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, o que se dará por meio da emissão conforme previsto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, conforme alterada, e no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*, celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("**Securitização**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), CRIs esses que serão objeto de oferta pública de distribuição destinada a

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

investidores profissionais e sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160.

3.7.2. Em razão da Securitização, a Devedora tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora na forma prevista no Termo de Securitização, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora em razão da Securitização (qual sejam, aqueles oriundos das Debêntures) estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora perante a Devedora.

3.7.3. A Devedora e as Fiadoras reconhecem expressamente que a manutenção da existência, validade e eficácia desta Escritura é condição essencial da Securitização, sendo que a pontual liquidação financeira, pela Securitizadora, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nesta Escritura, observados, ainda, os termos e as condições do Termo de Securitização.

3.7.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que (i) a Securitizadora manifestar-se-á sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures somente conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, consoante o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização; (ii) a Securitizadora manifestar-se-á sobre quaisquer assuntos de interesse comum a todas as séries das Debêntures, consoante o disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização; e (iii) o exercício, pela Securitizadora, de todo e qualquer direito oriundo da presente Escritura deverá ser exercido em consonância com o quanto se encontra disposto no Termo de Securitização.

3.8. Ordem de Pagamentos

3.8.1. Os pagamentos dos valores devidos pela Devedora em razão da emissão das Debêntures serão aplicados na seguinte ordem:

(i) pagamento das Despesas e eventuais Encargos Moratórios relacionados à Emissão, incorridas e não pagas, incluindo o provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação e, que tenham risco de perda provável, conforme relatórios dos advogados da Securitizadora contratados às expensas da Emissão;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, se aplicável;

(iii) pagamento da Remuneração vencida e não paga, incluindo os Encargos Moratórios relacionados aos CRI (observado o disposto no Termo de Securitização), caso existam, observado o disposto na Cláusula 4.13 desta Escritura;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(iv) pagamento da Remuneração da próxima parcela imediatamente vincenda, observado o disposto na Cláusula 4.13 da presente Escritura;

(v) pagamento de amortização programada ou Resgate Antecipado Facultativo; e

(vi) aplicação nas Aplicação Financeira Permitidas, conforme o caso.

CLÁUSULA QUARTA
CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão

4.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 19 de dezembro de 2023 ("**Data de Emissão**").

4.2. Prazos e Data de Vencimento

4.2.1. (i) As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2028 ("**Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série**"); e (ii) as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("**Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série**" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, a "**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura.

4.3. Conversibilidade

4.3.1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora.

4.4. Espécie

4.4.1. As Debêntures serão da espécie com garantias real e fidejussória adicionais, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.5. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.5.2. A titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora como debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora. Para fins do cumprimento da obrigação descrita na presente cláusula, a Devedora deverá, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da efetiva subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora cópia autenticada da página do Livro de Registro de Debêntures Nominativas que contenha a inscrição de seu nome como titular da totalidade das Debêntures que forem de fato por ela subscritas.

4.6. Valor Nominal Unitário

4.6.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

4.7. Quantidade de Debêntures Emitidas

4.7.1. Serão emitidas até 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, sendo dividido em até (i) 88.000 (oitenta e oito mil) debêntures da 1ª série ("**Debêntures da 1ª Série**"); e (ii) 132.000 (cento e trinta e duas mil) debêntures da 2ª série ("**Debêntures da 2ª Série**"), observado que essa quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo.

4.8. Preço de Integralização, Condições Precedentes e Forma de Integralização

4.8.1. Sujeito ao cumprimento integral e cumulativo de todas as Condições Precedentes (conforme definido abaixo) e das Condições de Desembolso (conforme definido abaixo), as Debêntures serão integralizadas na primeira data de integralização ("**Data de Integralização**") por seu Valor Nominal Unitário. Caso qualquer das Debêntures venha a ser integralizada após a primeira Data de Integralização, tais Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento à Devedora do valor a ela devido em função da subscrição das Debêntures ("**Preço de Integralização**"), utilizando-se, para tanto, 8 (oito) casas decimais, sem arredondamentos. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser feito fora do âmbito da B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do Banco Central do Brasil, na Conta de Livre Movimentação, observadas as demais disposições desta Cláusula 4ª.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.8.2. Uma vez verificadas, a critério exclusivo da Securitizadora e em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes descritas nesta Cláusula 4.8.2 ("**Condições Precedentes**"), a Oferta será realizada, para a integralização dos CRI:

(i) a conclusão do processo de *due diligence* da Devedora e das Fiadoras de forma satisfatória ao assessor jurídico da Emissão e à Securitizadora;

(ii) a aceitação, pela Securitizadora, dos recebíveis sobre os quais a Devedora e as Cedentes pretendem constituir a garantia fiduciária objeto do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iii) protocolo nas Juntas Comerciais desta Escritura de Emissão e da AGE da Devedora e os Atos Societários das Fiadoras, conforme legislação aplicável;

(iv) a elaboração e assinatura da documentação legal que ampare a constituição da Cessão Fiduciária;

(v) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e das Fiadoras, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nesta Escritura incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), constituição e registro das garantias adicionais;

(vi) a apresentação, a negociação de boa-fé e a celebração de toda a documentação necessária para se concluir satisfatoriamente a Emissão, tais como: (i) a emissão de opinião legal a ser emitida de acordo com as melhores práticas de mercado, pelo assessor legal contratado para estruturação da operação a respeito de suas conclusões obtidas a partir do levantamento de informações e finalização do processo de *due diligence* da Devedora, das Fiadoras e das garantias ora outorgadas sem restrições em favor da Securitizadora; e (ii) a apresentação de todas as informações financeiras que a Securitizadora vier a solicitar à Devedora ou às Fiadoras;

(vii) recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, da Legal Opinion elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, confirmando a validade e exequibilidade dos documentos da operação, direcionada e em termos satisfatórios e sem restrições ao Coordenador Líder e à Securitizadora;

(viii) a inocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) registro do Termo de Securitização e dos CRI na B3;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(x) a inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da emissão das Debêntures incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas atualmente incidentes sobre a operação de forma que efetivamente seja causado desequilíbrio econômico-financeiro à Emissão;

(xi) a não ocorrência de um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), relativo às condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais da Devedora, que possa vir a alterar a razoabilidade econômica e/ou tornar inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação ao desembolso do Preço de Integralização, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xii) a inexistência de eventos de natureza política, conjuntural, sanitária, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que possa comprovada e efetivamente alterar as condições dos mercados, tornando extremamente onerosa à realização da Emissão, incluídas nestas categorias: crises políticas ou econômicas, alterações substanciais nas condições dos mercados em que a Devedora atua ou mudança a adversa substancial nas condições econômicas e financeiras e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras;

(xiii) a não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, e/ou de suas Afiliadas; (ii) pedido de autofalência pela Devedora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, que não tenha sido contestado no prazo legal; ou (iv) requerimento, pela Devedora de recuperação judicial ou de outros procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei, independentemente do deferimento do processamento pelo juízo competente;

(xiv) a ausência de inscrição da Devedora, das Fiadoras, de quaisquer de suas respectivas Afiliadas (conforme definido abaixo) e/ou de quaisquer sociedades de seu grupo econômico no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e/ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);

(xv) a inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora, pelas Fiadoras, por quaisquer de suas respectivas Afiliadas (conforme definido abaixo) e/ou por quaisquer sociedades de seu grupo econômico, de quaisquer leis anticorrupção, incluindo, sem limitação: o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), o *UK Bribery Act* (UKBA), a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e todas as leis e regulamentos brasileiros aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei Federal nº 12.846/2013), o Decreto Brasileiro Anticorrupção (Decreto nº 11.129/2022), a Lei

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Federal de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013), a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), e a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021) ("**Leis Anticorrupção**"); e

(xvi) a manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora, às Fiadoras e às suas Afiliadas condição fundamental de funcionamento, desde que se caracterize como um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo).

4.8.3. O Preço de Integralização será desembolsado por meio de dois desembolsos, sendo que (i) do primeiro desembolso serão subtraídas as Despesas e os montantes necessários para a composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e (ii) do segundo desembolso serão subtraídos os montantes necessários para recomposição do Fundo de Despesas, caso aplicável. A realização do primeiro desembolso deverá ser precedida do cumprimento das seguintes condições, em caráter integral e cumulativo ("**Condições Precedentes do Primeiro Desembolso**"):

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, conforme comprovado pelo recebimento pela Securitizadora de cópia digital (em formato .pdf) de todos os Documentos da Operação devidamente assinados, exceto a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária;

(ii) protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos, conforme legislação aplicável;

(iii) envio de notificação aos sacados, com cópia à Securitizadora, a respeito da Cessão Fiduciária; e

(iv) finalização da auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal e envio à Securitizadora.

4.8.4. A segunda parcela de desembolso do Preço de Integralização, em montante equivalente ao saldo remanescente do Valor Total da Emissão, subtraídos os montantes necessários para a recomposição do Fundo de Despesas, caso aplicável, será desembolsado na Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definido) mediante o cumprimento das seguinte condições precedentes ("**Condições Precedentes do Segundo Desembolso**" e, em conjunto com as "Condições Precedentes do Primeiro Desembolso", as "**Condições de Desembolso**"):

(i) cumprimento integral das Condições Precedentes do Primeiro Desembolso;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(ii) registro nas Juntas Comerciais da Escritura de Debênture e da AGE da Devedora e os Atos Societários das Fiadoras, conforme legislação aplicável;

(iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos, conforme legislação aplicável;

(iv) apresentação do(s) termo(s) de quitação do ônus constante na matrícula dos Imóveis Onerados;

(v) perfeita formalização de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, incluindo o respectivo registro nos Cartórios de Registro de Imóveis, conforme legislação aplicável; e

(vi) comprovação do resgate integral do saldo devedor das seguintes operações de mercado de capitais vigentes do grupo econômico da Devedora: (i) da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas em série única da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais; e (ii) da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias real e fidejussória adicionais, emitidas em 2 (duas) séries, da Comfrio Soluções Logísticas S.A.

4.8.5. Salvo se a Securitizadora e/ou o Coordenador Líder, a seus exclusivos critérios e em conjunto, renunciarem expressamente ao cumprimento da(s) Condição(ões) Precedente(s) e/ou da(s) Condição(ões) de Desembolso, na hipótese de as Condições Precedentes e/ou as Condições de Desembolso não serem verificadas em sua totalidade dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contado da Data de Emissão, os negócios jurídicos avençados na presente Escritura restarão automaticamente ineficazes e sem efeito nos termos do artigo 127 do Código Civil, operando-se a resolução de todos os seus negócios jurídicos, sem quaisquer penalidades para as Partes, devendo a Devedora reembolsar a Securitizadora de todas as despesas até então despendidas relativamente à Emissão, desde que devidamente comprovadas e em valores razoáveis de mercado.

4.8.6. Para que as Debêntures sejam integralizadas no mesmo Dia Útil em que a integralização dos CRI for concluída, observadas as demais disposições desta Cláusula Quarta, o pagamento do respectivo preço de integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) deve ser feito pelos titulares dos CRI à Securitizadora até às 16h00 do referido Dia Útil, caso contrário a transferência do preço de integralização para a Conta Centralizadora (conforme definido abaixo) será feita somente no Dia Útil imediatamente posterior.

4.8.7. Parte dos recursos recebidos dos Titulares pela integralização dos CRI será destinada à criação de um fundo de reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora nesta Escritura de Debêntures ("**Fundo**

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

de Reserva"), em valor equivalente ao somatório (i) do valor das 3 (três) próximas parcelas a pagar da Remuneração das Debêntures e (ii) do valor das 3 (três) parcelas a pagar (a) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série e (b) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, em ambos os casos, independentemente do respectivo período de carência para pagamento de principal, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.8.7.1. Para fins de cálculo da Remuneração vincenda, a Securitizadora deverá considerar, em cada data de cálculo, (i) o último IPCA divulgado oficialmente na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior ou (ii) a taxa DI utilizada para realização do último pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.8.8. Durante todo o prazo da emissão das Debêntures os recursos mantidos a título de Fundo de Reserva serão aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária).

4.8.9. A Securitizadora deverá apurar mensalmente após primeira Data de Integralização, na respectiva data de aniversário mensal, qual seja o Dia Útil anterior a cada data de pagamento das Amortizações Ordinárias e/ou à Remuneração das Debêntures ("**Data de Apuração**"), sendo certo que a primeira Data de Apuração se dará no mês de janeiro de 2024, o valor mantido na Conta Centralizadora a título de Fundo de Reserva, a suficiência e manutenção do Fluxo Mínimo Mensal e informará os respectivos valores ao banco depositário na mesma data, sendo certo que (i) caso o valor do Fundo de Reserva e o Fluxo Mínimo Mensal estejam sendo ambos atingidos, ficará o banco depositário autorizado a automaticamente transferir, no mês em questão, o valor excedente para a Conta de Livre Movimentação, mas (ii) caso em uma Data de Apuração o montante retido referente ao Fundo de Reserva seja inferior ao valor do Fundo de Reserva para o referido mês ou o Fluxo Mínimo Mensal não esteja sendo respeitado, por qualquer razão, o Fundo de Reserva e/ou o Fluxo Mínimo Mensal poderão ser recompostos utilizando-se o fluxo de recebíveis decorrentes dos Contratos de Prestação de Serviços (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), sendo certo que se o fluxo de recebíveis na Conta Vinculada não for o suficiente para a manutenção do Fundo de Reserva e/ou do Fluxo Mínimo Mensal em até 3 (três) Dias Úteis, a Securitizadora deverá solicitar à Devedora o depósito, a fim de reconstituir o Fundo de Reserva e o Fluxo Mínimo Mensal, sendo que tal recomposição deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.8.10. Observadas as Condições Precedentes e as Condições de Desembolso, e uma vez constituído o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, a Securitizadora efetivará o desembolso dos valores devidos à Devedora, nos termos desta Cláusula 4.8, em até 02 (dois) Dias Úteis, mediante a transferência dos pertinentes recursos para a conta corrente nº 34432-3, de titularidade da Devedora, mantida junto à agência nº 0234 do Banco Itaú ("**Conta de Livre Movimentação**").

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.9. Negociação das Debêntures

4.9.1. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do patrimônio separado dos CRI ou conforme aprovado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta no Termo de Securitização.

4.10. Atualização Monetária das Debêntures

4.10.1. *Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado monetariamente.

4.10.2. *Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**Atualização Monetária 2ª Série**"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a seguinte fórmula ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série**"):

Vna = VN_e x C, onde:

Vna = **Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série**, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_e = **Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série** ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorre por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}, \text{ onde}$$

NIk = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, calculado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

NI_{k-1} = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima.

dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup".

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "Dut" um número inteiro.

4.10.2.1. Na hipótese de não divulgação do NIk, pactuado nessa Escritura de Emissão até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou da Devedora.

4.10.2.2. Consideram-se como Datas de Pagamento aquelas dispostas no **Anexo II** a essa Escritura de Emissão.

4.10.2.3. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste Instrumento ou qualquer outra formalidade.

4.10.2.4. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.10.2.5. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária 2ª Série, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures da 2ª Série ("**Taxa Substitutiva 2ª Série**").

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.10.2.6. Até a deliberação da Taxa Substitutiva 2ª Série ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nessa Escritura de Emissão, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares de CRI, quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

4.10.2.7. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série.

4.10.2.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva 2ª Série (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação da Taxa Substitutiva 2ª Série, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, conforme o caso, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados, o que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, em a imposição de qualquer tipo de penalidade, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

4.10.2.9. A Atualização Monetária 2ª Série será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

4.11. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.11.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado (i) para as Debêntures da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 20 de janeiro de 2025; e (ii) para as Debêntures da 2ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 2ª Série serão amortizadas a partir do 19º (décimo nono) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 21 de julho de 2025, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do **Anexo II** à presente Escritura ("**Amortização Ordinária das Debêntures**"), nos termos da Cláusula 2.3.2.3, observado que, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para realização da Amortização Ordinária das Debêntures, a

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Devedora continuará obrigada a depositar na Conta Centralizadora os recursos necessários par a realização da referida amortização, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, em razão da não observância da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária ou do Fluxo Mínimo Mensal.

4.12. Remuneração das Debêntures

4.12.1. *Remuneração das Debêntures da 1ª Série*. As Debêntures 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 (http://www.b3.com.br), 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 das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures da 1ª Série**").

4.12.1.1. A Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série em questão, ou a data de pagamento antecipado, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Remuneração das Debêntures da 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Ji} = \text{VNe x } (\text{Fator Juros} - 1)$$

Ji = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI\ x\ Fator\ Spread)$$

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Onde:

Fator DI corresponde ao produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_{k})\right]$$

n_{DI} corresponde ao número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, sendo n_{DI} um número inteiro;

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

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

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

Onde:

DI_k corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil *(overnight),* utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

spread corresponde a 5,500;

DP corresponde ao número de Dias Úteis compreendido no Período de Capitalização, sendo DP um número inteiro.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1+TDIk)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

- Para efeito do cálculo de "DIk" será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures (exemplo: para pagamento das Debêntures no dia 19, o "DIk" considerado será o publicado no dia 12, pela B3, pressupondo-se que os dias 18 e 19 são Dias Úteis).

- Especificamente para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, define-se "**Período de Capitalização**" como o período que se inicia: (i) a partir da Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série estipuladas no cronograma constante do **Anexo II** a esta Escritura. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série ou do seu vencimento antecipado, conforme o caso. Caso a data presente no **Anexo II** não seja Dia Útil, será considerado o próximo Dia Útil subsequente.

- Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da 1ª Série, deverá ser capitalizado à Remuneração das Debêntures da 1ª Série um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série. Para efeito do cálculo de tal prêmio, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas nos 2 (dois) Dias Úteis imediatamente

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

anteriores à primeira Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série (exemplo: para a integralização no dia 31, serão utilizadas as Taxas DI divulgadas nos dias 30 e 29, pela B3, pressupondo-se que os dias 29, 30 e 31 são Dias Úteis).

4.12.2. *Remuneração das Debêntures da 2ª Série*. As Debêntures 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 ("**Remuneração das Debêntures da 2ª Série**"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série em questão (exclusive).

4.12.2.1. A Remuneração das Debêntures da 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Ji} = \text{VNa x (Fator Juros} - 1)$$

Sendo:

"Ji" corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"Vna" conforme definido acima;

"Fator Juros" corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 11,0000;

dup = conforme definido acima.

4.13. Pagamento da Remuneração das Debêntures

4.13.1. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, nos termos da Cláusula 2.3.2.3, observado que, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para realização do pagamento da

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Remuneração das Debêntures, a Devedora continuará obrigada a depositar na Conta Centralizadora os recursos necessários par a realização do referido pagamento, conforme cronograma disposto na tabela constante no **Anexo II**, sendo a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures em 19 de janeiro de 2024 e, a última, na respectiva Data de Vencimento (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura.

4.14. Local de Pagamento

4.14.1. No que toca aos pagamentos dos valores devidos pela Devedora à Securitizadora na qualidade de única titular das Debêntures, serão eles realizados mediante transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do Banco Central do Brasil para, respectivamente, a conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRI, qual seja, a conta corrente nº 6087-9, mantida junto à agência nº 3396-0 do Banco Bradesco, de titularidade da Securitizadora ("**Conta Centralizadora**").

4.14.2. Os pagamentos devidos pela Devedora em função das Debêntures deverão ser realizados na Conta Centralizadora até às 16h00 da data em que forem devidos, sob pena de incidência de Encargos Moratórios.

4.15. Prorrogação dos Prazos

4.15.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento não for um Dia Útil.

4.16. Divulgação

4.16.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Securitizadora, dos Titulares, deverão ser obrigatoriamente divulgados sob a forma de aviso aos debenturistas no Jornal de Publicação e na página da Devedora na rede mundial de computadores (www.comfrio.com.br), sendo que toda e qualquer divulgação deverá ser simultaneamente comunicada ao Agente Fiduciário, à Securitizadora e à B3. Caso a Devedora altere, a seu critério, o Jornal de Publicação após a Data de Emissão, deverá: (a) enviar notificação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário informando o novo jornal de publicação; e (b) publicar, nos jornais anteriormente utilizados, aviso aos debenturistas, informando o novo jornal de publicação.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.17. Encargos Moratórios

4.17.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora de qualquer quantia por ela devida nos termos desta Escritura, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

4.18. Repactuação Programada

4.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.19. Classificação de Risco

4.19.1. Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Emissão.

4.20. Publicidade

4.20.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora e/ou dos Titulares, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos nos Locais de Publicação ("**Aviso ao Debenturista**"), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário caso pretenda alterar os Locais de Publicação, após a Data de Emissão, informando o novo local de para divulgação de suas informações.

4.21. Aditamento à presente Escritura de Emissão

4.21.1. Qualquer alteração à presente Escritura somente será considerada válida e eficaz se feita: (i) por escrito, assinada pelas Partes e registrada, nos termos desta Escritura; e (ii) consoante as deliberações tomadas pelos Titulares, respeitadas as disposições da Cláusula 4.21.2 abaixo, exceto quando tal alteração decorra exclusivamente (a) da necessidade de atendimento de exigências da B3 ou em consequência de normas legais regulamentares, e/ou (b) da correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, e/ou (c) da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

4.21.2. Qualquer alteração a esta Escritura, após sua integralização, dependerá de prévia aprovação dos Titulares, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

dos Titulares: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3 e/ou ANBIMA; (iii) falha de grafia, de aritmética, de referência cruzada ou outra imprecisão estritamente formal; ou, ainda, (iv) alteração ou atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

CLÁUSULA QUINTA

RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

5.1. Resgate Antecipado das Debêntures

5.1.1. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série

5.1.1.1. *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série*. A Devedora poderá, a partir do 13º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2025, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate ("**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série**").

5.1.1.2. No caso de ser realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora deverá prever a incidência de um prêmio *flat,* multiplicado pelo montante a ser pago pela Devedora referente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 1ª Série: de acordo com os seguintes percentuais:

Período	Percentual
Entre 20/01/2025 (inclusive) e 18/12/2025 (exclusive) (13º até o 24º mês)	2,0% (dois por cento)
Entre 19/01/2026 (inclusive) e 18/12/2026 (exclusive) (25º até o 36º mês)	1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)
Entre 18/01/2027 (inclusive) e 20/12/2027 (exclusive) (37º até o 48º mês)	1,0% (um por cento)
Após 18/01/2028 (inclusive)	0,5% (meio por cento)

5.1.1.3. Nos termos da Cláusula 5.1.1.1 acima, a Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série por meio de envio de comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da**

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

1ª Série"), o qual deverá conter a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures da 1ª Série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 05 (cinco) dias contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série. O valor a ser devido pela Devedora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série será confirmado, pela Securitizadora, no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista na Cláusula 5.1.1.2 acima.

5.1.1.4. Uma vez exercida pela Devedora a opção pelo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série, (i) tal resgate tornar-se-á obrigatório, vinculante e definitivo, devendo ocorrer fora do âmbito da B3; e (ii) o seu respectivo pagamento também será realizado fora do âmbito da B3.

5.1.2. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série

5.1.2.1. *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série*. A Devedora poderá, a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 21 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 2ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate ("**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série**" e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª Série, o "**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

5.1.2.2. No caso de ser realizado o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora deverá prever a incidência de um prêmio *flat,* multiplicado pelo montante a ser pago pela Devedora referente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da 2ª Série: de acordo com os seguintes percentuais:

Período	Percentual
Entre 21/07/2025 (inclusive) e 19/06/2026 (exclusive) (19º até o 30º mês)	2,0% (dois 0 por cento)
Entre 20/07/2026 (inclusive) e 19/08/2027 (exclusive) (31º até o 44º mês)	1,5% (um inteiro e cinco décimos)
Após 20/09/2027 (inclusive)	1,0% (um por cento)

5.1.2.3. Nos termos da Cláusula 5.1.2.1 acima, a Devedora realizará o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série por meio de envio de comunicado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série**"), o qual deverá conter a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures da 2ª Série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 05 (cinco) dias contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série. O valor a ser devido

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

pela Devedora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série será confirmado, pela Securitizadora, no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista na Cláusula 5.1.2.2 acima.

5.1.2.4. Uma vez exercida pela Devedora a opção pelo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série, (i) tal resgate tornar-se-á obrigatório, vinculante e definitivo, devendo ocorrer fora do âmbito da B3; e (ii) o seu respectivo pagamento também será realizado fora do âmbito da B3.

5.1.3. Resgate Antecipado Facultativo Parcial das Debêntures

5.1.3.1. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

5.2. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures

5.2.1. A Devedora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2025, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado proposta pela Devedora ser dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

5.2.2. A comunicação da Oferta de Resgate Antecipado deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) a data efetiva para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado conforme Cláusula 5.2.3 abaixo; (iii) o prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação à Devedora dos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto na Cláusula 5.2.4 abaixo; (v) a quantidade mínima de adesão, se houver; e (vi) as demais informações necessárias para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado").

5.2.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado (com o consequente resgate antecipado das Debêntures), a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, bem como, se for o caso, (ii) de prêmio de resgate, e (iii) se for o caso, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate ("Valor da Oferta de Resgate Antecipado").

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

5.2.4. Após o envio da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para se manifestar formalmente perante a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que a adesão da Debenturista seguirá a proporção dos Titulares de CRI que aderirem à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

5.2.5. A Devedora deverá (i) confirmar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da manifestação enviada pela Debenturista, nos termos da Cláusula 5.2.4 acima, a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador, ao Agente Fiduciário e à B3 a respectiva data do resgate antecipado.

5.2.6. Caso (i) a totalidade dos Titulares de CRI aderir à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), a Devedora, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures; ou (ii) a adesão à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI seja inferior a totalidade dos CRI, a Devedora deverá realizar o resgate parcial das Debêntures, na proporção dos CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI. Em ambos os casos, caso não se verifique a adesão ao resgate antecipado por quantidade mínima de Debêntures, conforme condição determinada na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, se houver, nos termos do item (v) da Cláusula 5.2.2 acima, a Devedora poderá optar por não realizar o referido resgate antecipado, sem qualquer penalidade.

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

5.2.8. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, por meio da Oferta de Resgate Antecipado, será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora.

5.3. Amortização Extraordinária

5.3.1. Não será permitida a realização de amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA
VENCIMENTO ANTECIPADO

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado

6.1.1. Observado o disposto nas cláusulas abaixo, a Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, declarará o vencimento antecipado automático de todas as obrigações constantes desta Escritura, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos titulares dos CRI, ao tomar ciência da ocorrência das seguintes hipóteses, observados os respectivos prazos de cura, quando aplicável (cada uma, um "**Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures**"):

(i) não pagamento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação no prazo de até 7 (sete) dias após comunicação da Securitizadora, conforme aplicável, neste sentido;

(ii) a não Destinação dos Recursos na forma prevista na Escritura de Emissão;

(iii) se a Escritura ou qualquer outro documento for declarado inválido, nulo ou inexequível por decisão judicial transitada em julgado;

(iv) deferimento, homologação, concessão ou decretação por autoridade judiciária competente de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação, ou de quaisquer procedimentos análogos que venham ser criados pela Lei, em relação a Devedora, às Fiadoras e as suas respectivas afiliadas;

(v) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais ou decisões judiciais exequíveis, transitadas em julgado, contra a Devedora, incluindo execuções fiscais, cujo valor unitário ou agregado seja maior que R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(vi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspenção de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o pleno exercício das atividades inerentes aos negócios da Devedora e/ou Fiadoras, desde que não justificados pela Devedora;

(vii) caso os direitos creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária deixem de existir ou ser exequíveis, por qualquer motivo, imputável ou não à Devedora e/ou aos Fiadores, desde que não haja o reforço e/ou substituição da garantia fiduciária;

(viii) utilização, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de quaisquer de seus bens em desacordo com qualquer legislação e/ou norma pertinente, em especial, mas sem limitação, daquelas de

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

natureza ambiental, criminal, trabalhista, previdenciária e tributária, que efetivamente cause um "**Efeito Adverso Relevante**", assim entendido como uma efetiva e material alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, societárias da Devedora e/ou das Fiadoras que comprovadamente afete, de modo relevante e adverso: (i) a capacidade de pagamento da Devedora e/ou das Fiadoras no que toca ao cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação; e/ou (ii) a legalidade, validade e/ou exequibilidade dos documentos da operação ou da Oferta;

(ix) decisão transitada em julgado proferida em decorrência de ação, procedimento ou processo, judicial ou administrativo, contra a Devedora, as Fiadoras, suas respectivas Afiliadas, seus dirigentes e/ou administradores agindo em nome da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas respectivas Afiliadas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

(x) violação comprovada de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro (conforme abaixo definido), tal como aplicáveis, pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas respectivas Afiliadas, no âmbito da condução dos negócios da Devedora, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, das obrigações assumidas nos documentos da operação;

(xii) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), alienação, cessão de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que acarrete alteração do seu controle acionário, exceto se referida reorganização societária (i) implicar aumento da participação acionária detida, na Devedora, pela Aqua Capital (ou por qualquer empresa que pertença a seu grupo econômico, seja ela subsidiária, acionista, sócia, controlada, controladora ou sob controle comum, independentemente do país em que sua sede se encontra); (ii) ocorrer entre sociedades do grupo econômico da Devedora, com manutenção do controle indireto; ou (iii) for aprovada pelos titulares dos CRI e reunidos em Assembleia Especial;

(xiii) contratação e/ou concessão de mútuos entre empresas que não sejam Afiliadas da Devedora, exceto se aprovado pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xiv) realização de aumento de capital em Afiliadas da Devedora que possa vir a comprovadamente prejudicar a capacidade de honrar as obrigações assumidas pela Devedora, bem como a

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

realização de aportes de recursos e/ou investimentos, a que título for, em empresas a ela não Afiliadas, exceto se aprovado pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xv) requerimento pela Devedora, pelas Fiadoras, por suas respectivas Afiliadas ou por quaisquer terceiros, conforme aplicável, de recuperação judicial ou extrajudicial, falência (desde que não elidida dentro do prazo legal), autofalência, dissolução ou liquidação ou de quaisquer procedimentos similares existentes ou que venham a ser criados por lei contra a Devedora;

(xvi) a prática comprovada de quaisquer atos em desacordo com o estatuto social da Devedora e/ou das Fiadoras que comprometa o pontual e integral cumprimento das respectivas obrigações assumidas no âmbito dos documentos da operação;

(xvii) se a Devedora estiver em mora com o cumprimento de quaisquer de suas obrigações previstas na Escritura e vier a realizar o pagamento de dividendos, de juros sobre capital próprio e/ou resgate de ações, exceto pelo pagamento (i) do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (ii) dos dividendos a que fazem jus os administradores da Devedora em função de sua eventual qualidade de acionistas minoritários da Devedora;

(xviii) autuação da Devedora e/ou das Fiadoras por quaisquer órgãos governamentais, que afete comprovada e adversamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora e/ou das Fiadoras, salvo se a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, revertam tal autuação dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;

(xix) apuração comprovada, a qualquer tempo, de falsidade ou imprecisão material de qualquer declaração, informação ou documentação que houver sido apresentada, prestada, ou entregue pela Devedora à Securitizadora, principalmente, mas não se limitando a, os termos do instrumento de emissão e dos instrumentos contratuais que compõem o conjunto de garantias das Debêntures;

(xx) descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras de quaisquer obrigações assumidas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, não sanado dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora ou dos respectivos prazos de cura estabelecidos no referido instrumento;

(xxi) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações financeiras assumidas pela Devedora e/ou de suas controladas e/ou Controladores e/ou empresas sob controle comum, no mercado local ou internacional, em valor igual ou superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas desde que não justificado pela Devedora;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(xxii) descumprimento da obrigação de substituir e/ou reforçar as garantias, incluindo no caso em que os titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, não aprovarem os novos bens indicados para fins de substituição e/ou reforço das garantias, nos termos e prazos dos documentos das operações;

(xxiii) redução do capital social da Devedora;

(xxiv) se as garantias deixarem de existir ou forem questionadas pela Devedora e/ou Fiadoras da Emissão, rescindidas ou alteradas sem o consentimento dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial; e

(xxv) na hipótese de investigação da Devedora, das Fiadoras, e das contrapartes dos contratos cedidos fiduciariamente por autoridades brasileiras e do exterior a qualquer momento durante a vigência dos CRIs.

6.1.1.1 Para fins desta Escritura, (a) "**Controladores**" significa os acionistas diretos da Devedora detentores da totalidade das ações de emissão do seu capital social com direito de voto; e (b) "**Afiliadas**" significa, em conjunto, as sociedades coligadas, controladoras e controladas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme previsto nos artigos 116 e 243 da Lei das Sociedades por Ações.

6.1.1.2 A Devedora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre o tema, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência.

6.1.1.3 Ocorrendo quaisquer eventos previstos na Cláusula 6.1.1 acima, considerar-se-ão vencidas as obrigações previstas nesta Escritura, tornando-se exigíveis todas as obrigações decorrentes das Debêntures assumidas nesta Escritura pela Devedora, devendo a Devedora pagá-las, em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data de ocorrência do vencimento antecipado previsto nesta cláusula, estando autorizada a Securitizadora e o Agente Fiduciário desde já a adotar todas e quaisquer medidas cabíveis para promover a cobrança das obrigações vencidas e não pagas, incluindo, sem limitação, promover a excussão das garantias das Debêntures e/ou quaisquer garantias adicionais que venham a ser outorgadas no âmbito da Emissão e que por ventura não tenham sido descritas nesta Escritura, nos termos de seus respectivos contratos, sem a necessidade da realização de Assembleia Especial de titulares dos CRI.

6.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.1.1 acima, na ocorrência de quaisquer das hipóteses indicadas abaixo a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do evento, Assembleia Especial, a ser realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, para que seja deliberado acerca da não decretação do

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

vencimento antecipado das Debêntures (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos documentos da operação, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja prazo de cura específico, contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida;

(ii) não apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, pela Devedora, de comprovação do protocolo e/ou registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante as Juntas competentes dentro dos prazos estabelecidos nos documentos da operação;

(iii) constatação de qualquer vício, invalidade ou ineficácia das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos instrumentos contratuais que compõem as garantias às Debêntures;

(iv) protesto de títulos e documentos contra a Devedora e/ou as Fiadoras não justificados, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$2.000.000.00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, que não seja suspenso em definitivo ou cancelado dentro do prazo legal;

(v) desapropriação, confisco, alienação, cessão de ativos da Devedora e/ou das Fiadoras que ocasionem a diminuição do patrimônio líquido da Devedora em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas mais recentes da Devedora, conforme verificado pela Securitizadora;

(vi) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou das Fiadoras que modifique substancialmente as atividades atualmente por elas praticadas, sendo permitida a adição de atividades ao objeto social que não caracterize um Efeito Adverso Relevante;

(vii) não pagamento não justificado, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou das Fiadoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) caso a Fiança: (i) tenha sua validade ou exequibilidade questionada judicialmente, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; (ii) não seja devidamente constituída e formalizada nos termos da Escritura de Emissão; (iii) seja anulada; ou (iv) de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida e não seja recomposta pela Devedora e/ou pelas Fiadoras em até 5 (cinco) dias da constatação do fato;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(ix) questionamento judicial dos termos e condições da Escritura de Emissão e dos instrumentos contratuais que compõem o conjunto de garantias das Debêntures, pela Devedora e/ou Fiadoras;

(x) descumprimento da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e/ou do Fluxo Mínimo da Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) não sanados nos termos dos Contratos de Garantia;

(xi) caso as obrigações de pagamento da Devedora e/ou das Fiadoras previstas no instrumento de emissão deixem de concorrer, no mínimo, em condições pari passu com as demais dívidas com garantias fidejussória e/ou real da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência ou privilégio por força de expressa disposição legal;

(xii) caso a Devedora e/ou as Fiadoras não renovem os Contratos de Prestação de Serviços (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) vencidos e/ou não os substituam por direitos creditórios de volume e prazo igual ou superior ao dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária; e

(xiii) caso, semestralmente, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, o grupo econômico formado pela Devedora e pelas Fiadoras apresente os seguintes índices financeiros apurados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas das Agro Improvement, devidamente auditadas por auditor independente registrado perante a CVM, a serem calculados pela Devedora e verificados pela Securitizadora, e encaminhados ao Agente Fiduciário para acompanhamento ("**Índices Financeiros**"):

(a) relação entre a Dívida Financeira Líquida e o EBITDA superior a 3,8 vezes nas datas de verificação/apuração de 2024 e superior a 3,3 vezes nas datas de verificação/apuração de 2025 em diante;

(b) relação entre EBITDA e a Despesa Financeira Líquida inferior a 1,5 vezes.

"**Despesa Financeira Líquida**: significa as despesas financeiras recorrentes menos as receitas financeiras recorrentes. As informações referentes às despesas financeiras recorrentes e receitas financeiras recorrentes serão obtidas diretamente das demonstrações financeiras auditadas em relação à Devedora e às Fiadoras.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

"**Dívida Financeira Líquida**": (a) a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional e os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), menos (b) as disponibilidades em caixa e aplicações de curto prazo.

"**Ebitda**": significa o somatório: (a) do lucro ou prejuízo, com relação ao período acumulado de 12 (doze) meses anteriores, antes de deduzidos impostos, tributos, contribuições e participações minoritárias; (b) das despesas de depreciação e amortização; (c) do resultado financeiro líquido (despesas – receitas financeiras), considerando variações cambiais; e (d) dos custos e despesas não recorrentes, os quais se caracterizam como eventos e transações que possuem caráter significativamente diferente das atividades típicas ou usuais de entidade, os quais não deveriam ocorrer frequentemente e que não deveriam ser considerados como fatores recorrentes em qualquer avaliação de processo operacional da empresa, sendo que também são classificados como custos e despesas não recorrentes os ajustes de períodos anteriores que serão refletidos nas demonstrações do resultado do exercício. O item (d) deverá ser devidamente identificados em notas explicativas nas demonstrações financeiras da Devedora e Fiadores.

6.1.3. A Devedora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre o tema, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência.

6.1.4. Caso, na Assembleias Especial mencionada na Cláusula 6.1.2 acima, estes decidam orientar a Securitizadora a não decretar o vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora obriga-se a não declarar as Debêntures antecipadamente vencidas. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação, ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.1.5. Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures, tudo calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

CLÁUSULA SÉTIMA
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Devedora obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e das Fiadoras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora, na forma do seu estatuto social e do **Anexo III** à presente Escritura de Emissão, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; e (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Devedora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou nas datas de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, (1) cópia das Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora e das Fiadoras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável das Fiadoras;

(c) no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação da Devedora que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora com relação a si, desde que tais informações sejam comprovadamente relevantes para a presente Emissão e ressalvadas as informações de natureza estratégica e/ou confidencial para a Devedora ou que a Devedora não esteja autorizada a divulgar nos termos da regulamentação aplicável;

(d) em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Devedora relativa às Debêntures ou à presente Escritura;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(e) no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá a Securitizadora, conforme orientação a ser-lhe transmitida pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na presente Escritura, inclusive o de declarar o vencimento antecipado; e

(f) confirmação, quando solicitado, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura, no prazo de (1) 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, para obrigações não pecuniárias; e (2) 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, para obrigações pecuniárias. Para fins de clareza, a comunicação tratada neste inciso terá caráter meramente elucidatório.

(ii) informar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva data, sempre que um adiantamento para futuro aumento de capital social for realizado, resgatado ou convertido em capital, incluindo informações sobre o respectivo valor e partes envolvidas;

(iii) notificar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, o Agente Fiduciário e a Securitizadora sobre a ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(iv) comparecer tanto à Assembleia Especial, sempre que lhe for solicitado;

(v) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários;

(vi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos, tarifas e/ou emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora;

(vii) efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis e comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares dos CRI, ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura e da Emissão;

(viii) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, exceção feita à inclusão de novas atividades que não impactem nas atividades atualmente desenvolvidas;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI;

(x) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão, responsabilizando-se única, integral e exclusivamente, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas razoáveis e comprovadas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos por quaisquer das partes relacionadas à Emissão, decorrentes da utilização diversa dos recursos;

(xi) manter contratadas e vigentes durante o prazo das Debêntures, todas as coberturas de seguro, inclusive socioambientais, aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas do mercado;

(xii) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações necessárias para a boa condução dos negócios da Devedora, de seus Controladores e/ou de qualquer de suas controladas, coligadas, exceto no que se referir a concessões, autorizações e licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não resulte em impacto adverso relevante para suas atividades ou situação financeira;

(xiii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, as Partes Indenizáveis acima definidas, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas razoáveis e comprovadamente incorridos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura;

(xiv) notificar, em até 15 (quinze) Dias Úteis, o Agente Fiduciário e a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes por atos ou fatos ocorridos antes da celebração dessa Escritura e que venham a ser constatadas após a data de celebração desta Escritura;

(xv) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, bem como aquelas cujo descumprimento não afete de modo comprovado, adverso e relevante a capacidade de cumprir qualquer uma das obrigações assumidas no âmbito da Emissão;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(xvi) prestar informações ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contado da respectiva solicitação, sobre qualquer autuação realizada por autoridades governamentais, cujo valor unitário ou agregado seja maior que R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), seja ela de caráter fiscal, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, relacionadas à Devedora;

(xvii) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, inclusive, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(xviii) realizar todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xix) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado a, o que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Devedora, em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Devedora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

(xx) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos de decisão judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção acima definidas;

(xxi) até a Data de Vencimento, em relação a si e/ou qualquer de suas Afiliadas e/ou Controladores, observar e cumprir as Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, devendo (a)

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro; (b) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no seu interesse ou para benefício próprio, exclusivo ou não; (c) comunicar, imediatamente, por escrito, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro no âmbito da Emissão, observado que o Agente Fiduciário e a Securitizadora não divulgarão essa comunicação a qualquer terceiro em nenhuma hipótese, a não ser que tal divulgação seja necessária em decorrência de obrigações legais; e (d) realizar eventuais pagamentos devidos nos termos desta Escritura e no âmbito da Oferta exclusivamente por meio de transferência bancária; e

(xxii) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas pela Devedora nesta Escritura e nos instrumentos que consubstancia a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária de Imóveis e, caso tais informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade e insuficientes, durante a vigência desta Escritura e dos instrumentos que consubstanciam as referidas garantias, a notificar por escrito tal fato ao Agente Fiduciário e à Securitizadora.

CLÁUSULA OITAVA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA E DAS FIADORAS

8.1. A Devedora e as Fiadoras, neste ato, declaram e garantem que, na data da assinatura desta Escritura:

(i) são pessoas jurídicas de direito privado devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Devedora e das Fiadoras que assinam esta Escritura têm poderes societários e/ou delegados para assumir em nome da Devedora e/ou das Fiadoras as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(iv) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora e das Fiadoras, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto na Cláusula Primeira acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social ou outros documentos societários da Devedora e/ou das Fiadoras; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou as Fiadoras sejam partes e/ou pelo qual qualquer um de seus ativos estejam sujeitos; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou as Fiadoras sejam partes e/ou pelo qual qualquer um de seus ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Devedora e/ou das Fiadoras; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou as Fiadoras estejam sujeitas; e (f) não infringem qualquer dispositivo legal, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou as Fiadoras;

(vii) conduzem, assim como seus Controladores e Afiliadas, seus respectivos negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis, e está, assim como seus Controladores e Afiliadas, devidamente qualificada e/ou registrada para o exercício de suas respectivas atividades;

(viii) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não ocorreu nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(ix) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures, que foi acordada por livre vontade da Devedora em observância ao princípio da boa-fé;

(x) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário, à Securitizadora e/ou aos investidores são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e das Fiadoras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Devedora e das Fiadoras naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) são legítimas e exclusivas titulares dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e todos os Contratos de Prestação de Serviços (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e o fluxo mínimo informado no Contrato de Cessão Fiduciária é verdadeiro, completo, corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(xiii) estão em dia com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;

(xvi) os recursos obtidos pela Devedora com a Emissão destinam-se exclusivamente ao uso próprio da Devedora e/ou das Controladas Destinação, nos termos desta Escritura;

(xvii) inexiste, em relação à Devedora e/ou às Fiadoras, qualquer medida judicial ou extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações às Debêntures ou à Escritura, incluindo, mas não se limitando a, as que tratam (a) da revisão dos termos, condições, estrutura e cronograma de pagamentos estabelecidos nesta Escritura; (b) da resilição, rescisão, anulação ou nulidade desta Escritura; ou (c) de qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Securitizadora, dos direitos e prerrogativas relativos às Debêntures;

(xviii) respeitam e respeitarão, durante o prazo de vigência das Debêntures, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, e suas

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil, em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando a, o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**"), direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; a utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;

(xix) estão em dia com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, especialmente as normas referentes à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a comprovar esses fatos, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação em até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação apresentada pela Securitizadora;

(xx) inexiste violação ou denúncia decorrente de inquérito instaurado por autoridade competente, a fim de apurar qualquer indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro;

(xxi) nem a Devedora, nem as Fiadoras, suas controladas e Controladores e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a, gerentes, conselheiros, diretores e empregados (a) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e Controladores para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou pratica quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) viola as Leis Anticorrupção e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro; ou (d) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal (conjuntamente, "**Condutas Indevidas**");

(xxii) protegem e preservam o meio ambiente, por meio da prevenção e erradicação de práticas danosas ao meio ambiente, observando sempre a legislação vigente, inclusive no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente, dos Crimes Ambientais e das resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), bem como respeitam e se obrigam a respeitar todos os atos legais, normativos e administrativos da área ambiental e correlata, emanados nas esferas federal, estaduais e municipais, obrigando-se a obter e manter todos os documento e licenças, autorizações e outorgas ambientais necessários ao regular desempenho de suas atividades;

(xxiii) monitoram suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(xxiv) mantêm os seus bens considerados relevantes adequadamente segurados e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xxv) conhecem e aceitam todos os termos da Oferta, conforme previsto na presente Escritura, no Termo de Securitização e nos demais documentos relativos à Oferta;

(xxvi) as declarações aqui prestadas são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato, para fazer com que as declarações prestadas sejam enganosas ou incompletas; e

(xxvii) para todos os fins de direito e observando-se a alocação de riscos descrita no artigo 421-A, II, do Código Civil, os direitos sobre os quais foi constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e os bens imóveis sobre os quais será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis não representam bens de capital e/ou bens essenciais da Devedora e/ou das Fiadoras ou de qualquer de seus Controladores e Afiliadas, conforme aplicável, inclusive para fins de leis de falência, insolvência ou recuperação judicial e extrajudicial, sendo certo que a Devedora e as Fiadoras não irão pleitear ou de qualquer outra forma discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento da essencialidade ou de qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a excussão das garantias.

8.2. A Devedora e as Fiadoras obrigam-se a, de forma irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis, conforme aplicável, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) razoáveis e efetivamente comprovados que venham a ser eventualmente incorridos pelas Partes Indenizáveis em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula 8.1 acima.

CLÁUSULA NONA
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, inclusive, sem limitação, aos valores correspondentes ao Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/COFINS e o Imposto sobre Operações Financeiras – IOF, conforme aplicável. Da mesma forma, caso, por força de

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

lei ou norma regulamentar, a Devedora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer emolumentos, encargos ou tarifas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora e/ou os Titulares recebam os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos aos titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

CLÁUSULA DEZ
DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações

10.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos desta Escritura, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) *Para a Devedora*:

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
Avenida Maringá, 4.000
CEP 83.326-010, Pinhais - PR
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

(ii) *Para a Securitizadora*:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello / Martha de Sá Pessôa / Victoria de Sá
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: imobiliario@vert-capital.com

(iii) Para *as Fiadoras*:

BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.
Rua Banha de Galinha, s/nº, Galpão A, Quadra 12, Loteamento Jardim Paula III, Bairro Novo Mundo
CEP 78.149-384, Várzea Grande - MT

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

COMFRIO FOODSERVICE LTDA.
Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina,
CEP 83.015-148, São José dos Pinhais - PR
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Cidade Jardim, 803, 6º andar, conjunto 62, sala 7, Bairro Itaim Bibi,
CEP 01.453-000, São Paulo - SP
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.
Rodovia Edgar Maximo Zambotto SP 354, s/nº, km 76,5, Bairro Campo dos Aleixos,
CEP 13.240-000, Jarinu - SP
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

COMFRIO TRANSPORTES EIRELI
Rodovia Edgar Maximo Zambotto, SP 354, s/nº, km 76, Bairro Campo dos Aleixos,
CEP 13.240-000, Jarinu - SP
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.
Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III
CEP 14.707-004, Bebedouro - SP
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

10.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.

10.2. Renúncia

10.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. Despesas

10.3.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e a Oferta ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando a, publicações, inscrições, registros, averbações, contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora.

10.3.2. Será constituído um fundo de despesas para arcar com as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias (conforme descritas no Anexo VII à presente Escritura de Emissão), qual será inicialmente constituído em sua totalidade com a retenção pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, de parte do Preço de Integralização. Para fins da presente Escritura, "**Fundo de Despesas**" significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Ordinárias referente aos próximos 6 (seis) meses e das Despesas Extraordinárias, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios devidos à Securitizadora pela Devedora no âmbito desta Escritura, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRIs.

10.3.3. A Securitizadora descontará do valor da integralização um montante no valor necessário para o pagamento de Despesas Ordinárias por um período de 6 (seis) meses e de Despesas Extraordinárias,

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

conforme demonstrativo a ser disponibilizado ao Devedor pela Securitizadora (o "**Valor do Fundo de Despesas**") para constituição do Fundo de Despesas.

10.3.4. Se (i) decorrerem 3 (três) desde a constituição do Fundo de Despesas ou (ii) se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior referente as Despesas Recorrentes referente aos próximos 3 (três) meses e das Despesas Extraordinárias (o "**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

10.3.5. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas. Para fins deste Instrumento de Emissão "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com instituições financeiras com nota máxima local emitida por agência de rating; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, observado o disposto no artigo 5º, do Anexo II à Resolução CVM 60.

10.3.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do patrimônio separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.3.7. Na hipótese da Cláusula 10.3.6 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRIs detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.3.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora será obrigada a antecipar valores ou suportar as Despesas com recursos próprios.

10.4. Título Executivo Judicial e Execução Específica

10.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

10.5. Outras Disposições

10.5.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.5.2. Para fins da presente Escritura, "**Dia(s) Útil(eis)**" significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3.

10.5.3. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

10.5.4. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

10.5.5. Os prazos estabelecidos nesta Escritura serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

10.5.6. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

10.5.7. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção aplicáveis.

10.6. Lei Aplicável

10.7.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.7. Foro

10.7.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura eletronicamente, na presença de 02 (duas) testemunhas, por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos do art. 107 do Código Civil e do art. 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo/SP, 19 de dezembro de 2023.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

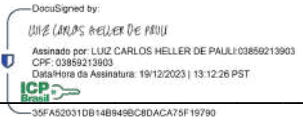
DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(Página de assinaturas 1/2 do 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)

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

como Devedora

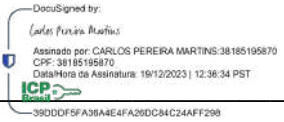
Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

como Securitizadora



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

JFLOG PARTICIPAÇÕES S.A.

como Fiadora

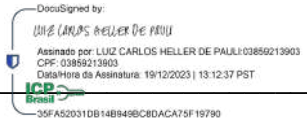
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

COMFRIO TRANSPORTES EIRELI

como Fiadora

Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA.

como Fiadora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

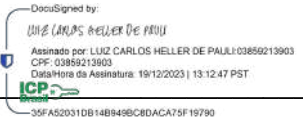
DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(Página de assinaturas 2/2 do 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)

COMFRIO FOODSERVICE LTDA.

como Fiadora

Nome:
Cargo:

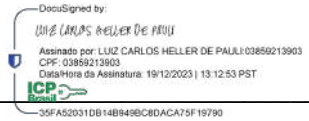


Nome:
Cargo:

AGRO IMPROVEMENT PARTICIPAÇÕES S.A.

como Fiadora

Nome:
Cargo:

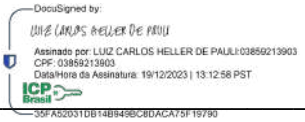


Nome:
Cargo:

COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.

como Fiadora

Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

1.

Nome:
CPF/MF:

2.

Nome:
CPF/MF:

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

IMÓVEL LASTRO	MATRÍCULA Nº	CARTÓRIO DE REGISTRO	LOCATÁRIO	CNPJ LOCATÁRIO	LOCADOR	CNPJ/CPF LOCADOR	HABITE-SE	ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO (%)
RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	OFÍCIO PRIVATIVO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CAUAIA/CE	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	28.267.696/0001-36	Sim	Não	R$ 10.605.882,55	4,54
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ/MT	STOCK TECH S.A. ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II	35.652.278/0001-28	Sim	Não	R$ 49.186.794,81	21,05
ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO INDUSTRIAL,	7254	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE EXTREMA/MG	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FW2)	24.853.044/0001-22	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

CEP: 34.640-000										
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	REC GUARULHOS S.A.	08.730.884/0001-41	Sim	Não	R$ 1.045.656,56	0,45
G 08 – RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	REC GUARULHOS S.A. ENTERPRISE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	08.730.884/0001-41 03.131.663/0001-33	Sim	Não	R$ 16.951.783,66	7,26
G 10- RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS/SP	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0028-10	REC GUARULHOS S.A. ENTERPRISE NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	08.730.884/0001-41 03.131.663/0001-33	Sim	Não	R$ 12.808.658,46	5,48
RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	CRI/LUCAS DO RIO VERDE	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II, (FUNDO BRL)	35.652.278/0001-28	Sim	Não	R$ 61.378.690,90	26,27
AVENIDA MARINGA, 4000 - ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	BGV ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	01.236.024/0001-07	Sim	Não	R$ 576.450,00	0,25
AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PINHAIS/PR	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	LASERFLEX INDUSTRIAL LTDA	05.551.562/0001-47	Sim	Não	R$ 12.247.709,16	5,24

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Avenida Cabo Basílio Zechin Jr., 344, Jardim Novo	9708	2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro - SP.	STOCK TECH SA ARMAZENS GERAIS	01.306.014/0001-09	RIO CLARO PATRIMONIAL E ASSESSORIA LTDA.	05.009.638/0001-07	Sim	Não	R$ 33.250.171,92	14,23
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA (Filial3)	24.629.860/0001-57	NOVAAGRO NEGÓCIOS & HOLDING LTDA	04.523.180/0001-47	Sim	Não	R$ 24.000,00	0,01
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA/MG	BESTWAY AGRO LOGÍSTICA LTDA	24.629.860/0004-08	IVO DA COSTA E ULISSES CARNEIRO DA COSTA	004.900.676-20 321.378.696-91	Sim	Não	R$ 2.572.475,95	1,10

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS PARCELAS DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA E DA REMUNERAÇÃO

- **1ª Série**

Nº da Parcela	Data	Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures	Data de Amortização das Debêntures	Percentual de Amortização sobre o valor total integralizado das Debêntures
1	19/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	19/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	19/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	19/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	20/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	19/06/2024	Sim	Não	0,0000%
7	19/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	19/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	19/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	19/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	19/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	20/01/2025	Sim	Sim	2,0833%
14	19/02/2025	Sim	Sim	2,1277%
15	19/03/2025	Sim	Sim	2,1739%
16	22/04/2025	Sim	Sim	2,2222%
17	19/05/2025	Sim	Sim	2,2727%
18	20/06/2025	Sim	Sim	2,3256%
19	21/07/2025	Sim	Sim	2,3810%
20	19/08/2025	Sim	Sim	2,4390%
21	19/09/2025	Sim	Sim	2,5000%
22	20/10/2025	Sim	Sim	2,5641%
23	19/11/2025	Sim	Sim	2,6316%
24	19/12/2025	Sim	Sim	2,7027%
25	19/01/2026	Sim	Sim	2,7778%
26	19/02/2026	Sim	Sim	2,8571%
27	19/03/2026	Sim	Sim	2,9412%
28	20/04/2026	Sim	Sim	3,0303%
29	19/05/2026	Sim	Sim	3,1250%
30	19/06/2026	Sim	Sim	3,2258%
31	20/07/2026	Sim	Sim	3,3333%
32	19/08/2026	Sim	Sim	3,4483%

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

33	21/09/2026	Sim	Sim	3,5714%
34	19/10/2026	Sim	Sim	3,7037%
35	19/11/2026	Sim	Sim	3,8462%
36	21/12/2026	Sim	Sim	4,0000%
37	19/01/2027	Sim	Sim	4,1667%
38	19/02/2027	Sim	Sim	4,3478%
39	19/03/2027	Sim	Sim	4,5455%
40	19/04/2027	Sim	Sim	4,7619%
41	19/05/2027	Sim	Sim	5,0000%
42	21/06/2027	Sim	Sim	5,2632%
43	19/07/2027	Sim	Sim	5,5556%
44	19/08/2027	Sim	Sim	5,8824%
45	20/09/2027	Sim	Sim	6,2500%
46	19/10/2027	Sim	Sim	6,6667%
47	19/11/2027	Sim	Sim	7,1429%
48	20/12/2027	Sim	Sim	7,6923%
49	19/01/2028	Sim	Sim	8,3333%
50	21/02/2028	Sim	Sim	9,0909%
51	20/03/2028	Sim	Sim	10,0000%
52	19/04/2028	Sim	Sim	11,1111%
53	19/05/2028	Sim	Sim	12,5000%
54	19/06/2028	Sim	Sim	14,2857%
55	19/07/2028	Sim	Sim	16,6667%
56	21/08/2028	Sim	Sim	20,0000%
57	19/09/2028	Sim	Sim	25,0000%
58	19/10/2028	Sim	Sim	33,3333%
59	20/11/2028	Sim	Sim	50,0000%
60	19/12/2028	Sim	Sim	100,0000%

- **2ª Série**

Nº da Parcela	**Data**	**Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures**	**Data de Amortização das Debêntures**	**Percentual de Amortização sobre o valor total integralizado das Debêntures**
1	19/01/2024	Sim	Não	0,0000%
2	19/02/2024	Sim	Não	0,0000%
3	19/03/2024	Sim	Não	0,0000%
4	19/04/2024	Sim	Não	0,0000%
5	20/05/2024	Sim	Não	0,0000%
6	19/06/2024	Sim	Não	0,0000%

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

7	19/07/2024	Sim	Não	0,0000%
8	19/08/2024	Sim	Não	0,0000%
9	19/09/2024	Sim	Não	0,0000%
10	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%
11	19/11/2024	Sim	Não	0,0000%
12	19/12/2024	Sim	Não	0,0000%
13	20/01/2025	Sim	Não	0,0000%
14	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
16	22/04/2025	Sim	Não	0,0000%
17	19/05/2025	Sim	Não	0,0000%
18	20/06/2025	Sim	Não	0,0000%
19	21/07/2025	Sim	Sim	1,8519%
20	19/08/2025	Sim	Sim	1,8868%
21	19/09/2025	Sim	Sim	1,9231%
22	20/10/2025	Sim	Sim	1,9608%
23	19/11/2025	Sim	Sim	2,0000%
24	19/12/2025	Sim	Sim	2,0408%
25	19/01/2026	Sim	Sim	2,0833%
26	19/02/2026	Sim	Sim	2,1277%
27	19/03/2026	Sim	Sim	2,1739%
28	20/04/2026	Sim	Sim	2,2222%
29	19/05/2026	Sim	Sim	2,2727%
30	19/06/2026	Sim	Sim	2,3256%
31	20/07/2026	Sim	Sim	2,3810%
32	19/08/2026	Sim	Sim	2,4390%
33	21/09/2026	Sim	Sim	2,5000%
34	19/10/2026	Sim	Sim	2,5641%
35	19/11/2026	Sim	Sim	2,6316%
36	21/12/2026	Sim	Sim	2,7027%
37	19/01/2027	Sim	Sim	2,7778%
38	19/02/2027	Sim	Sim	2,8571%
39	19/03/2027	Sim	Sim	2,9412%
40	19/04/2027	Sim	Sim	3,0303%
41	19/05/2027	Sim	Sim	3,1250%
42	21/06/2027	Sim	Sim	3,2258%
43	19/07/2027	Sim	Sim	3,3333%
44	19/08/2027	Sim	Sim	3,4483%
45	20/09/2027	Sim	Sim	3,5714%
46	19/10/2027	Sim	Sim	3,7037%
47	19/11/2027	Sim	Sim	3,8462%
48	20/12/2027	Sim	Sim	4,0000%

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

49	19/01/2028	Sim	Sim	4,1667%
50	21/02/2028	Sim	Sim	4,3478%
51	20/03/2028	Sim	Sim	4,5455%
52	19/04/2028	Sim	Sim	4,7619%
53	19/05/2028	Sim	Sim	5,0000%
54	19/06/2028	Sim	Sim	5,2632%
55	19/07/2028	Sim	Sim	5,5556%
56	21/08/2028	Sim	Sim	5,8824%
57	19/09/2028	Sim	Sim	6,2500%
58	19/10/2028	Sim	Sim	6,6667%
59	20/11/2028	Sim	Sim	7,1429%
60	19/12/2028	Sim	Sim	7,6923%
61	19/01/2029	Sim	Sim	8,3333%
62	19/02/2029	Sim	Sim	9,0909%
63	19/03/2029	Sim	Sim	10,0000%
64	19/04/2029	Sim	Sim	11,1111%
65	21/05/2029	Sim	Sim	12,5000%
66	19/06/2029	Sim	Sim	14,2857%
67	19/07/2029	Sim	Sim	16,6667%
68	20/08/2029	Sim	Sim	20,0000%
69	19/09/2029	Sim	Sim	25,0000%
70	19/10/2029	Sim	Sim	33,3333%
71	19/11/2029	Sim	Sim	50,0000%
72	19/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES

À
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello / Martha de Sá Pessôa / Victoria de Sá
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: imobiliario@vert-capital.com

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 01.306.014/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Devedora**"), vem, no âmbito da sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantias fidejussória e real adicionais, em três séries, levada a efeito nos termos do *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*, celebrado em 19 de dezembro de 2023 entre a Devedora, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 11º andar, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Securitizadora**") e as Fiadoras ("**Escritura de Emissão**"), por meio do qual a Devedora emitiu 220.000 (duzentas e vinte mil) debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total da emissão de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões) ("**Emissão**"):

(i) declarar e garantir, neste ato, que todas as disposições contidas na Escritura de Emissão permanecem válidas, tais quais à época da assinatura da Escritura de Emissão;

(ii) declarar e garantir, neste ato, que, até a presente data, não deu causa a qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) e não descumpriu qualquer uma de suas obrigações perante a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário no âmbito da Emissão e/ou das Oferta (conforme definido na Escritura de Emissão); e

(iii) neste ato, para fins de comprovação das declarações prestadas acima, apresentar a V.Sas., juntamente a esta declaração, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Devedora e das Fiadoras relativas ao exercício social

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

encerrado no último dia 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, conforme exigido pela legislação aplicável; e (2) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros (conforme definido na Escritura de Emissão), compreendendo todas as rubricas necessárias para demonstração do cálculo dos Índices Financeiros.

[•], [•] de [•] de [•].

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

[Assinaturas a serem incluídas oportunamente.]

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO IV
MODELO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

[**COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III, CEP 14.707-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o n° 01.413.969/0001-57], neste ato representada nos termos de seu estatuto social {ou} **COMFRIO FOODSERVICE LTDA.**, sociedade limitada com sede social localizada na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina, CEP 83.015-148, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 15.666.943/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Fiduciante**"); e

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Securitizadora**");

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.306.014/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Devedora**").

(as Fiduciante, a Securitizadora e a Interveniente Anuente, quando em conjunto, doravante denominadas "**Partes**" e, isoladamente, "**Parte**").

CONSIDERANDO que:

(a) a Devedora emitiu 220.000 (duzentas e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries ("**Debêntures**") da 2ª (segunda) emissão da Devedora, perfazendo o montante total de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) na data de emissão das Debêntures, nos termos do "*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 Duas Séries, da Stock Tech S.A. Armazéns Gerais*", celebrado em 19 de dezembro de

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

2023 ("**Escritura de Emissão**"), cujas principais características encontram-se reproduzidas no Anexo I ao presente instrumento, para efeitos, dentre outros, do artigo 1.362, incisos I a III da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos ("**Código Civil**");

(b) os direitos creditórios decorrentes das Debêntures da primeira série servirão de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da 119ª (centésima décima nona) emissão da Securitizadora ("**CRI**"), regulados por meio do *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários em 2 (duas) Séries da 119ª (centésima décima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VERT Companhia Securitizadora Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Stock Tech S.A. Armazéns Gerais"* celebrado na data de 19 de dezembro de 2023 entre a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**") e a Securitizadora ("**Termo de Securitização**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão distribuídos publicamente junto a investidores no mercado de capitais ("**Oferta**"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**");

(c) a Fiduciante é titular e legítima possuidora do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo);

(d) a Fiduciante tem interesse em alienar fiduciariamente à Securitizadora o Imóvel Garantia (conforme abaixo definido), da mesma forma que a Securitizadora tem interesse em recebê-lo em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

(e) a presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) é constituída sem prejuízo de outras Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão) constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e

(f) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*" ("**Contrato**"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, a serem assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Debêntures,

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

incluindo, sem limitação, o pagamento das obrigações assumidas na Escritura de Debêntures, abrangendo o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures, prêmios, multas, Encargos Moratórios, penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, na gestão dos direitos creditórios que lastreiam a emissão das Debêntures, na execução da garantia objeto deste Contrato e/ou das demais garantias adicionais previstas na Escritura de Debêntures, e/ou decorrentes do descumprimento de quaisquer das obrigações a serem assumidas pela Devedora e pelos demais coobrigados da emissão das Debêntures ("**Obrigações Garantidas**") a Fiduciante aliena neste ato à Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei n° 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei 9.514**"), e demais disposições aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel objeto da matrícula constante do Anexo IV, o qual encontra-se e caracterizado a seguir ("**Alienação Fiduciária**" e "**Imóvel Garantia**", respectivamente):

IMÓVEL COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS	
Município	Bebedouro/SP
RGI	3º Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP
Matrícula	37.405
Titular do Imóvel	Comfrio Soluções Logísticas S.A.
Contribuinte Municipal nº	12411217300
Valor do Imóvel	R$ 30.000.000,00
Valor de Venda Forçada	R$ 21.000.000,00
Porcentagem das Obrigações Garantidas	9,55%

{ou}

IMÓVEL COMFRIO FOODS	
Município	São José dos Pinhais/PR
RGI	2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR
Matrícula	67.299
Titular do Imóvel	Comfrio Foodservice Ltda.
Contribuinte Municipal nº	10.078.0012.0000
Valor do Imóvel	R$ 68.400.000,00
Valor de Venda Forçada	R$ 47.880.000,00
Porcentagem das Obrigações Garantidas	31,09%

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

1.1.1. A presente Alienação Fiduciária abrange a totalidade do Imóvel Garantia e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Garantia, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de [3º Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro/SP {ou} 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR] ("**Cartório Competente**") e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.3. A Fiduciante cede e transfere à Securitizadora, sem reservas, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel Garantia, enquanto vigorar a presente alienação fiduciária, reservando a posse direta em seu nome, assegurando, enquanto adimplente, a livre utilização do Imóvel Garantia para a destinação prevista neste Contrato e, por sua vez, obrigando-se por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

1.4. As Partes autorizam e requerem, desde já, que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda a todos os registros e averbações necessários à formalização da presente alienação fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

1.5. A Fiduciante apresentou ao Agente Fiduciário e à Securitizadora nesta data a certidão de matrícula do Imóvel Garantia, expedida pelo Cartório Competente.

1.5.1. Ainda para fins de registro, a Fiduciante apresentou, neste ato, a Certidão [Negativa {ou} Positiva com Efeitos de Negativa] de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, em [•] de [•] de [•], com validade até [•] de [•] de [•], sob o n° [•], cuja cópia consta no Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei n° 10.931, de 02 de agosto de 2004, que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes do Anexo II a este Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – REGISTO

3.1. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a realizar o protocolo para registro deste Contrato em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da celebração deste Contrato, no Cartório

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Competente.

3.1.1. A Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: (i) cópia digitalizada da prenotação do presente Contrato ou de qualquer aditamento no Cartório Competente, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da celebração deste Contrato; e (ii) cópia digitalizada do presente Contrato devidamente registrado no Cartório Competente, bem como de qualquer aditamento em até 30 (trinta) dias a contar de sua respectiva data de assinatura, bem como cópia da(s) matrícula(s) devidamente registrada(s), observado o estabelecido na Cláusula 3.1.2 abaixo.

3.1.2. Exclusivamente na hipótese de o Cartório Competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências ou de atrasos provocados pelo próprio Cartório Competente ou por quaisquer terceiros, sem que haja culpa da Fiduciante e desde que a Fiduciante comprove à Securitizadora que atuou diligentemente no processo de registro e/ou de cumprimento de exigências eventualmente realizadas pelo Cartório Competente, o prazo mencionado no item (ii) da Cláusula 3.1.1 acima será automaticamente prorrogado por até 2 (dois) períodos de 30 (trinta) dias corridos, contabilizados a partir do fim do prazo constante na Cláusula 3.1.1 acima, exclusivamente para o cumprimento das referidas exigências, devendo a Fiduciante manter válida a prenotação durante todo o período de cumprimento das exigências.

3.1.3. Caso a Fiduciante não efetue o registro do presente Contrato ou de qualquer aditamento nos termos referidos acima, fica a Securitizadora, sem prejuízo de caracterizar descumprimento de obrigação não pecuniária por parte da Fiduciante, autorizada a proceder ao mencionado registro, desde que tenha recursos para tanto, devendo a Fiduciante arcar com todas as despesas incorridas pela Securitizadora para tanto, seja reembolsando a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

3.2. A Fiduciante, neste ato, irrevogavelmente nomeia a Securitizadora como mandatário, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil, com os mais amplos poderes para atender a eventuais exigências do Cartório Competente, tomando todas as providências necessárias ao registro deste Contrato, podendo, inclusive, celebrar qualquer instrumento público ou particular. A Securitizadora poderá substabelecer os poderes que lhe são outorgados nos termos desta Cláusula para qualquer terceiro que na qualidade de cessionário da Securitizadora se torne titular da garantia constituída por este Contrato. A nomeação da Securitizadora como procuradora nos termos deste Contrato deverá ser considerada realizada em benefício da Securitizadora, sendo irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

4.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Alienação Fiduciária realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(ii) esta Alienação Fiduciária é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(iv) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com suas respectivas obrigações, tendo obtido todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à concessão desta Alienação Fiduciária, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;

(v) a celebração desta Alienação Fiduciária e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza com exceção daqueles que autorizam a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), inclusive a constituição de garantias, apresentadas no ato de assinatura do presente Contrato, devidamente formalizadas;

(vi) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Alienação Fiduciária e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vii) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Alienação Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Alienação Fiduciária e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(viii) as discussões sobre o objeto desta Alienação Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(ix) é uma sociedade qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a esta Alienação Fiduciária e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados; e

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Alienação Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

negociação.

4.2. A Fiduciante declara e se obriga, ainda, que:

(i) não se encontra impedida de realizar esta Alienação Fiduciária, a qual inclui o Imóvel Garantia, todas suas acessões e benfeitorias;

(ii) o Imóvel Garantia é de sua legítima e exclusiva titularidade e encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;

(iii) o Imóvel Garantia está completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, exceto com relação à Alienação Fiduciária objeto deste Contrato;

(iv) inexiste qualquer impedimento legal ou contratual para a outorga da presente Alienação Fiduciária, a celebração dos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas (a) não infringem o [estatuto {ou} contrato] social da Fiduciante; (b) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Fiduciante seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável; (c) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiduciante, (d) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Fiduciante, ou qualquer de seus bens ou propriedades ou (f) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante;

(v) a Fiduciante constituirá sobre o Imóvel Garantia quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção do disposto neste Contrato;

(vi) observa e cumpre e faz com que seus respectivos controladores, controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas ("**Afiliadas**") e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção (conforme definido na Escritura de Emissão), devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) dar pleno conhecimento das Leis 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, à Securitizadora;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(vii) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa contra si que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;

(viii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel Garantia;

(ix) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(x) encontra-se em dia com todas as suas respectivas obrigações e deveres, previstos nas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante à Fiduciante e suas Afiliadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, ou que possam afetar a capacidade da Fiduciante de cumprir as obrigações previstas neste Contrato;

(xii) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental com relação ao Imóvel Garantia, inclusive que não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando as notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel Garantia;

(xiii) não tem conhecimento da existência, contra o Imóvel Garantia, de questões ambientais c sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

venha a surgir será sanada pela Fiduciante e/ou pela Devedora a em prazo razoável, de forma que o Imóvel Garantia não será afetado;

(xiv) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança no Imóvel Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

(xv) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel Garantia que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel Garantia ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato;

(xvi) cumprir e/ou fazer cumprir, integralmente, com as Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido na Escritura de Emissão), em toda e qualquer atividade exercida pela Fiduciante;

(xvii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel Garantia, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelo custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental; e

(xviii) apresentar ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior se assim determinado por qualquer autoridade, documentos e/ou informações que lhe sejam razoavelmente solicitados para o acompanhamento da presente garantia.

4.2.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciante responsável por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade, insuficiência, incompletude ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Securitizadora de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas e executar a presente Alienação Fiduciária, observadas as disposições da Escritura de Emissão.

4.2.2. A Fiduciante compromete-se a notificar o Agente Fiduciário e a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ocorrência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, insuficientes, incompletas ou incorretas.

4.2.3. A falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Cláusula 4.2 acima permitirá que a Securitizadora considere a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.3. A Fiduciante e a Devedora se obrigam a manter o Imóvel Garantia no mínimo em igual estado de conservação, segurança e utilização em que se encontra na presente data.

4.3.1. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a informar por escrito ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer fato relevante com relação ao Imóvel Garantia, bem como a defender o referido imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização.

4.4. Ressalvadas as eventuais locações e cessões de uso de área a inquilinos do Imóvel Garantia, a Fiduciante e a Devedora somente poderão transmitir os direitos de que é titular sobre o Imóvel Garantia, caso obtenha prévia e expressa anuência da Securitizadora, e o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

4.5. A Fiduciante e a Devedora obrigam-se a pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relacionadas com (a) manutenção, segurança, conservação, tributos, tais como Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, ou (b) a quaisquer outros impostos, taxas, contribuições e encargos que possam incidir sobre o Imóvel Garantia e pagamentos devidos aos demais prestadores de serviço público, incluindo mas não se limitando a luz, água, gás e telefone. Caso a Fiduciante e/ou a Devedora não realizem os pagamentos previstos nesta Cláusula e desde que o pagamento em questão não seja objeto de questionamento judicial ou administrativo pela Fiduciante e/ou pela Devedora, a Securitizadora convocará a Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para deliberar sobre o pagamento de tais tributos, despesas e encargos, sendo que o valor desembolsado pela Securitizadora deverá ser reembolsado pela Fiduciante e/ou pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação neste sentido.

4.5.1. O Agente Fiduciário e a Securitizadora poderão, a qualquer tempo e mediante aviso com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, exigir a apresentação dos comprovantes dos pagamentos realizados nos termos da Cláusula 4.5 acima.

4.6. A Fiduciante e a Devedora respondem por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Oficial de Registro de Imóveis e de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

4.7. O Agente Fiduciário e a Securitizadora, ou pessoas por eles indicadas, terão livre acesso ao Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, com a finalidade de vistoriar e fiscalizar a sua situação, desde que previamente agendada com a Fiduciante e/ou

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

com a Devedora com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência, sendo certo que, no caso de encontrar irregularidades, a Securitizadora poderá a adotar as medidas administrativas e/ou judiciais necessárias ao fiel cumprimento das obrigações assumidas no presente Contrato, bem como determinar prazo para que tais irregularidades sejam sanadas, desde que o referido prazo seja razoável.

4.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante e/ou a Devedora obrigam-se a:

(i) manter, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;

(ii) na data de celebração deste instrumento, outorgar e manter válida até a extinção deste Contrato uma procuração pública, na forma do Anexo III a este Contrato, irrevogável e irretratável, conforme o artigo 684, e com poderes para atuar em causa própria, nos termos do artigo 117, ambos do Código Civil;

(iii) efetuar a renovação, sempre antes de seu vencimento, das Apólices de Seguro previstas na Cláusula 4.12 abaixo e apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (i) comprovante de pagamento de tal renovação na data de vencimento da apólice vigente; e (ii) a apólice renovada, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de vencimento da apólice vigente;

(iv) a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário e à Securitizadora todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos e/ou registros, e tomar todas as demais medidas que o Agente Fiduciário e a Securitizadora possam, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o Imóvel Garantia; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(v) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora na qual declare que ocorreu e/ou persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Agente Fiduciário e/ou da Securitizadora para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da presente Alienação Fiduciária;

(vi) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(vii) resguardar e a manter imune o Agente Fiduciário e a Securitizadora de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(viii) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar, no todo ou em parte, este Contrato e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, o Agente Fiduciário e a Securitizadora da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante e/ou pela Devedora;

(ix) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel Garantia em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;

(x) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante e a Devedora integralmente pelo cumprimento deste Contrato;

(xi) respeitar por toda a vigência deste Contrato as Leis Ambientais e Trabalhistas (conforme definido na Escritura de Emissão);

(xii) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

(xiii) autorizar o Agente Fiduciário e a Securitizadora, ou qualquer terceiro por ela indicado, a inspecionar o Imóvel Garantia e toda a documentação a ele relacionada, desde que notificada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, sendo que a referida inspeção será realizada em horário comercial do Imóvel Garantia;

(xiv) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, presentes ou futuros ("**Tributos**"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída e sobre o Imóvel Garantia, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato, observada a possibilidade da Fiduciante e/ou da Devedora de questionar a cobrança dos Tributos, na esfera administrativa e judicial, de acordo com os prazos estabelecidos na legislação aplicável; e

(xv) abster-se de praticar qualquer ato que possa de qualquer forma resultar na deterioração, depreciação, perecimento ou diminuição do Imóvel Garantia.

4.8.1. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Securitizadora considere as Obrigações Garantidas antecipadamente vencidas mediante a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

4.9. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Garantia, a Securitizadora, como proprietário do Imóvel Garantia, ainda que em caráter resolúvel, ou os seus cessionários, serão os únicos e exclusivos beneficiários da justa e previa indenização paga pelo poder público ("**Poder Expropriante**"), até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, devendo restituir à Fiduciante o valor que ultrapassar o saldo das Obrigações Garantidas.

4.9.1. A Fiduciante deverá repassar ou ressarcir, conforme o caso, quaisquer valores que eventualmente receber de indenização paga pelo poder público à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil contado do seu recebimento ("**Prazo de Repasse**"), sob pena de, na hipótese de não cumprimento, arcar com o pagamento de multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os referidos valores, apurados desde o término do Prazo de Repasse até a data do efetivo cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula, incluindo o pagamento destes encargos. A Fiduciante será, para todos os efeitos legais, depositária dos valores recebidos de indenização paga pelo Poder Expropriante enquanto estes estejam em seu poder.

4.9.2. Caso o repasse não seja suficiente para quitar as Obrigações Garantidas, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão pagar o saldo remanescente das Obrigações Garantidas à Securitizadora.

4.10. Nos termos do §4° do artigo 27 da Lei n° 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Securitizadora.

4.10.1. Na hipótese de a propriedade do Imóvel Garantia se consolidar em nome da Securitizadora, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao eventual saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida decorrente das Obrigações Garantidas, e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel Garantia no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

4.11. As Partes estabelecem que a celebração do presente instrumento não implica em renúncia por parte da Securitizadora ao exercício de nenhum dos direitos que lhe sejam atribuídos, incluindo, mas não se limitando a, tomar todas as providências cabíveis com relação ao cumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão.

4.12. Por meio do presente Contrato, a Fiduciante e a Devedora se obrigam, em até 60 (sessenta) dias a contar da presente data, alterar a conta de pagamento das apólices de seguro que cobrem sinistros referentes ao Empreendimento Garantia (em conjunto, as "**Apólices de Seguro**") para adicionar a respectiva Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) como beneficiária da referida Apólice de Seguro ("**Alteração das Apólices de Seguro** ").

4.12.1. Sem prejuízo da obrigação de Alteração das Apólices de Seguro, fica desde já

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

estabelecido que todas e quaisquer obrigações decorrentes das contratações das Apólices de Seguro mencionados na Cláusula 4.12 acima, permanecerão sob a responsabilidade exclusiva da Fiduciante e da Devedora, remanescendo com a Securitizadora apenas o direito às indenizações previstas nas referidas apólices, em caso de sinistro.

4.12.3. Todos os custos oriundos da contratação, manutenção e renovação dos seguros mencionados na Cláusula 4.12 acima correrão por conta da Fiduciante e da Devedora, conforme o caso. A Securitizadora não terá nenhuma responsabilidade quanto a prejuízos eventualmente decorrentes de qualquer omissão ou irregularidade, seja na contratação ou na renovação dos referidos seguros, seja na previsão das hipóteses de cobertura dos riscos.

4.12.4. Tendo ocorrido sinistro total ou parcial dos seguros mencionados na Cláusula 4.12 acima e a seguradora contratada tenha deixado de pagar a indenização devida, mediante negativa expressa com fundamento na respectiva apólice, ocorrerá um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão.

4.12.5. Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro que eventualmente for paga será utilizada pela Fiduciante para reconstrução da parte do Imóvel Garantia atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo estimado para conclusão de tal reconstrução, de acordo com o cronograma físico colaborado à época pela construtora contratada, seja igual ou inferior ao período de cobertura das Apólices de Seguro.

4.12.6. Caso o prazo estimado para conclusão da reconstrução seja superior ao período de cobertura das Apólices de Seguro, caso seja negada cobertura nas Apólices de Seguro para perda de receitas, a Securitizadora utilizará a indenização das Apólices de Seguro, para pagamento das Obrigações Garantidas, sendo que eventual saldo necessário para quitação das Obrigações Garantidas será pago pela Fiduciante e/ou pela Devedora a título de resgate antecipado, conforme previsto na Cláusula 6.1.5 da Escritura de Emissão.

4.12.7. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.14 e seus subitens, na hipótese de quaisquer pagamentos de indenização das Apólices de Seguro serem efetuados de maneira diversa daquela indicada neste instrumento, a Fiduciante e/ou a Devedora, conforme o caso obrigam-se a, desde logo, de maneira irrevogável e irretratável, (i) comunicar tal fato prontamente à Securitizadora, no mesmo Dia Útil da sua verificação; (ii) acolher os recursos da indenização, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil e sem direito a qualquer remuneração, assumindo o encargo de fiéis depositárias; e (iii) transferir para a respectiva Conta Vinculada, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis da data do efetivo crédito, todos e quaisquer valores recebidos, sob pena de multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias não repassadas no prazo previsto nesta cláusula .

4.12.8. Nos termos da Cláusula 4.12.6 acima, caso seja declarado um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, a Fiduciante e/ou a Devedora se

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

compromete a transferir para a Securitizadora quaisquer valores que eventualmente receber em virtude da indenização das Apólices de Seguro, mediante depósito na respectiva Conta Vinculada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da declaração de vencimento antecipado acima prevista.

4.12.9. Na hipótese de sinistro total ou de sinistro parcial prevista na Cláusula 4.12.6 acima, será declarado um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, e a indenização das Apólices de Seguro será utilizada pela Securitizadora para pagamento do preço de resgate antecipado, conforme previsto na Cláusula 6.1.5 da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Mora e Inadimplemento

5.1. A verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão) acarretará à Fiduciante, conjunta e solidariamente com a Devedora, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, além das despesas necessárias à excussão da presente Alienação Fiduciária, tais como publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, se houver, bem como honorários advocatícios, caso venham a ser tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento deste Contrato.

5.1.1. As Partes desde já concordam que o Imóvel Garantia será compartilhado na mesma proporção entre os titulares dos CRI lastreados nas Debêntures da 1ª Série, titulares dos CRA lastreados nas Debêntures da 2ª Série, e entre os titulares das Debêntures da 3 Série (em conjunto, os "**Titulares**"). Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá adotar todas as medidas necessárias para a excussão da presente garantia, devendo os custos de excussão ser compartilhados proporcionalmente entre cada série das Debêntures, da mesma forma que seu produto será dividido proporcionalmente entre as três séries.

5.2. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e expirado eventual prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos constitutivos, de acordo com o artigo 26, § 2º, da Lei 9.514, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente alienação fiduciária por meio da intimação enviada à Fiduciante e à Devedora, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

5.3. A Fiduciante e a Devedora serão intimadas para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 9.514, mediante o pagamento das obrigações vencidas e não pagas, bem como das que se venceram até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

5.4. Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Securitizadora utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento das Obrigações Garantidas. O simples pagamento do valor das Obrigações Garantidas vencido, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais valores, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

5.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos, observado o artigo 26 da Lei 9.514:

(i) a intimação será requerida pela Securitizadora ao Oficial do Cartório Competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório Competente ou serventuário por ele credenciado, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel Garantia;

(iii) nos termos do parágrafo §3º-A do artigo 26 da Lei 9.514, a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais e/ou procuradores regularmente constituídos, conforme o caso, sendo que, se por 2 (duas) vezes o Oficial do Cartório Competente ou serventuário por ele credenciado houver procurado o intimado em seu domicílio ou residência sem o encontrar e caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, poderão ser intimados os vizinhos do Imóvel Garantia ou o funcionário da portaria ou entrada do Imóvel Garantia responsável pelo recebimento de correspondências, observado o disposto nos parágrafos 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei 9.514, ficando determinado que o Oficial do Cartório Competente retornará ao Imóvel Garantia no Dia Útil imediato, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil, abaixo definido;

(iv) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório Competente ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado pelo período mínimo de 03 (três) dias em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel Garantia ou em jornal de comarca de fácil acesso, se o local não dispuser de imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital; e

(v) a Fiduciante e/ou a Devedora poderão efetuar a purgação da mora aqui referida perante o Oficial de Registro de Imóveis: (a) em dinheiro, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED); ou (b) por meio de cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Securitizadora, ou a quem expressamente indicado

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

na intimação. Na hipótese contemplada no item (b), a entrega do cheque ao Cartório Competente será feita sempre em caráter pro solvendo, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Securitizadora requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique tal circunstância e, imediata e subsequentemente, promova a consolidação, em nome da Securitizadora, da propriedade do Imóvel Garantia.

5.6. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Securitizadora as importâncias recebidas.

5.6.1. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade do valor das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação da mora deverá ser paga pela Fiduciante e/ou pela Devedora juntamente com os demais débitos que eventualmente se vencerem após a purgação da mora.

5.7. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante e/ou pela Devedora depois de devidamente comunicada nos termos acima previstos, bastará para a configuração de sua mora.

5.8. Caso a mora não seja purgada no prazo previsto acima, consolidar-se-á a propriedade plena do Imóvel em nome da Securitizadora e o oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou o oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, conforme aplicável: (i) certificará tal fato; e (ii) providenciará o registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora junto à matrícula do Imóvel Garantia.

5.8.1. Nos termos da Cláusula 5.8 acima, o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) será pago com recursos dos debenturistas, conforme estabelecido nos Documentos da Operação ou deliberado em Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão). Caso o referido pagamento seja realizado a Securitizadora, mediante apresentação do recolhimento do imposto, irá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis que certifique o decurso in albis do prazo para purgação da mora e a consolidação, em nome da Securitizadora, da propriedade plena do Imóvel Garantia, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos no presente Contrato.

5.9. Nas hipóteses de consolidação da propriedade do Imóvel Garantia em nome da Securitizadora, a Fiduciante deverá restituir a posse sobre o Imóvel Garantia em até 30 (trinta) dias após a consolidação em nome da Securitizadora.

5.10. Não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel Garantia, no prazo e forma ajustados

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

na Cláusula 5.9 acima, a Securitizadora, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel Garantia, a consolidação da titularidade em nome da Securitizadora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel Garantia no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente e demais despesas previstas neste Contrato.

Leilões Públicos Extrajudiciais

5.11. Uma vez consolidado o domínio pleno do Imóvel Garantia na pessoa da Securitizadora, por força da mora, o Imóvel Garantia deverá ser alienado pela Securitizadora a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato e na Lei 9.514, nos termos e condições abaixo:

(i) a alienação far-se-á sempre por leilão público extrajudicial;

(ii) a Fiduciante será notificada a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, conforme determina o artigo 27, §2º-A da Lei 9.514;

(iii) o primeiro leilão público realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade do Imóvel Garantia em nome da Securitizadora, devendo o Imóvel Garantia ser ofertado pelo Valor de Avaliação do Imóvel Garantia, conforme Cláusula 5.16 acima, nos termos do § 1º do artigo 24 da Lei 9.514, reservando-se, desde já, a Securitizadora no direito de proceder, às expensas exclusivas da Devedora, a uma nova avaliação do Imóvel Garantia;

(iv) o segundo leilão público, se necessário, realizar-se-á no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão, na forma da lei, hipótese em que o Imóvel Garantia será oferecido pelo saldo das Obrigações Garantidas;

(v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado na forma que vier a ser definida pelo leiloeiro;

(vi) após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Securitizadora e até a data da realização do segundo leilão, caso seja necessário, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel Garantia pelo preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, incumbindo também à Fiduciante o pagamento do valor correspondente ao imposto sobre a transmissão inter vivos (ITBI), pago

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

para a consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Securitizadora, encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel Garantia, inclusive custas e emolumentos, conforme previsto no artigo 27, §2º-B, da Lei 9.514. As escrituras de transferência dos Imóveis deverão ser lavradas no máximo até a data do segundo leilão, sendo que, se houver licitante no primeiro leilão e as escrituras não forem lavradas até o término do horário estabelecido para o primeiro leilão, a Securitizadora estará livre para alienar o Imóvel Garantia ao licitante; e

(vii) não exercida a preferência de que trata o item anterior, a Securitizadora, já como titular da propriedade, transmitirá os Imóveis ao licitante vencedor, correndo por conta deste todas as despesas com a transmissão.

5.12. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(i) serão utilizados como valor do Imóvel Garantia o Valor de Avaliação mencionado nas Cláusulas 6.6 e seguintes abaixo, obedecidos os demais requisitos previstos neste Contrato;

(ii) o valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias ("**Valor da Dívida**"):

(a) montante das Obrigações Garantidas, conforme definidas na Cláusula 1.1 e descritas no Anexo II deste instrumento, até o limite do montante equivalente ao Valor de Venda Forçada (conforme abaixo definido);

(b) qualquer outra contribuição ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Securitizadora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia á Fiduciante e/ou à Devedora;

(c) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Securitizadora, cm decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(d) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Securitizadora; e

(e) as penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas.

(iii) o valor das despesas é o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

(a) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e da Devedora;

(b) os encargos e custas com a publicação de editais;

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(c) a comissão do leiloeiro; e

(d) despesas comprovadas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios eventualmente incorridos para excussão da presente Alienação Fiduciária.

5.13. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do Imóvel Garantia e/ou das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para quitação das Obrigações Garantidas, acima, o que for maior, será realizado segundo leilão; se superior, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, na forma prevista na alínea "a" da Cláusula 6.4 abaixo.

5.14. Observado o disposto no item (iii) da Cláusula 5.11 acima, no segundo leilão:

(i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida, compreendendo o montante necessário para quitação do Valor da Dívida, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Securitizadora entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.15 abaixo;

(ii) caso: (a) o maior lance oferecido seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, ou (b) não exista licitante; a Fiduciante e a Devedora permanecerão obrigadas com relação à totalidade ou ă parcela das Obrigações Garantidas, conforme o caso, observado o disposto na Cláusula 5.14.1 abaixo; e

(iii) em qualquer caso de execução da presente Alienação Fiduciária, a Securitizadora ficará sub-rogada nos direitos da Fiduciante, nos termos do artigo 286 e seguintes do Código Civil, até o limite do valor efetivamente arrecadado pelo Imóvel Garantia para o pagamento das Obrigações Garantidas, compreendendo o montante necessário para a quitação das Obrigações Garantidas; e

(iv) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data da liquidação ou extinção, a Securitizadora disponibilizará à Fiduciante e à Devedora o respectivo termo de quitação.

5.14.1. A Fiduciante e a Devedora, neste ato, renunciam expressamente ao previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514, de forma que a excussão da presente Alienação Fiduciária não exonera a Fiduciante e a Devedora do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes.

5.15. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, deduzidos os valores previstos na Cláusula 5.12 acima, a Securitizadora colocará a diferença à disposição da Fiduciante, considerando nela incluída o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante e no prazo previsto no item (i) da Cláusula 5.14 acima.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

5.15.1. Na hipótese de a propriedade do Imóvel Garantia dado em garantia consolidar-se em nome da Securitizadora, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo da Obrigação Garantida executada, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda do Imóvel Garantia imóveis no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

5.15.2. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da titularidade do Imóvel Garantia em seu favor, a Fiduciante e/ou a Devedora deverão apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis o termo de quitação a ser apresentado pela Securitizadora na forma do disposto no item (iv) da Cláusula 5.14 acima, de forma a consolidar, na pessoa da Fiduciante a titularidade do domínio do Imóvel Garantia.

5.16. As Partes convencionam, de comum acordo e observado o disposto nas Cláusulas 5.16.1 e 5.16.2 abaixo, que o valor de mercado do Imóvel Garantia é de [**Comfrio Serviços Logísticos:** Imóvel de Bebedouro/SP: R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) {ou} **Comfrio Foodservice:** Imóvel São José dos Pinhais R$ 68.400.000,00 (sessenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)] ("**Valor do Imóvel**"), com valor de venda forçada de [**Comfrio Serviços Logísticos:** Imóvel de Bebedouro/SP: R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) {ou} **Comfrio Foodservice:** Imóvel São José dos Pinhais R$ 47.880.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos e oitenta mil reais)] ("**Valor de Venda Forçada**"), com base no laudo emitido pela Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.999.956/0001-12 ("**Laudo de Avaliação**"), sendo o Valor de Liquidação Forçada considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão.

5.16.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.16.3 abaixo, a Fiduciante deverá, anualmente, a partir de novembro de 2024 (inclusive), realizar a atualização do Laudo de Avaliação por uma das Empresas de Avaliação (conforme abaixo definido) e encaminhar uma cópia para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento do referido laudo.

5.16.2. Para os fins de verificação anual, pelo Agente Fiduciário, de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o valor da garantia será considerado o Valor de Venda Forçada mencionado na Cláusula 5.16 acima ou conforme o valor apurado em laudo de avaliação emitido nos termos da Cláusula 5.16.1 acima.

5.16.3. O valor mencionado na Cláusula 5.16 acima poderá ser atualizado, mediante a elaboração de um laudo de avaliação pela Jones Lang Lasalle, Colliers International do Brasil, Colliers International do Brasil, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda ou, ainda, qualquer outra empresa especializada de imóveis que seja previamente aprovada pela Fiduciante e pela Fiduciária, conforme deliberação prévia dos Titulares de CRI, conforme o caso ("**Proposta de Alteração de Valor**" e "**Empresas de Avaliação**"), observado o

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

seguinte procedimento:

(i) a Parte solicitante enviará notificação por escrito à outra Parte sobre a Proposta de Alteração de Valor, juntamente com 2 (dois) laudos de avaliação, sendo que referidos laudos serão emitidos pelas Empresas de Avaliação, com no máximo, 3 (três) meses anterior a data de sua apresentação; e

(ii) o novo valor a ser atribuído ao Imóvel Garantia será calculado mediante média simples dos 2 (dois) laudos de avaliação apresentados.

5.16.3.1. Todos os custos comprovadamente incorridos com a contratação e elaboração dos laudos de avaliação serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.

5.16.3.2. Em caso de alteração do valor de avaliação, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato, com o objetivo de refletir o novo valor, sendo certo que caso as Partes não providenciem, por qualquer motivo, o aditamento ao presente Contrato, o valor constante da Cláusula 5.16 acima será utilizado para fins de venda do Imóvel Garantia em leilão.

5.16.4. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Fiduciante, contratar empresa especializada para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado do(s) bem(s) dado(s) em garantia a qualquer momento, sem exigência de Assembleia Geral de Titulares de CRI

CLÁUSULA SEXTA – REFORÇO DA GARANTIA

6.1. Nos termos dos artigos 333 e 1.425, incisos I, IV e V, e 1.427 do Código Civil, a Fiduciante obriga-se a substituir ou reforçar a garantia constituída por meio deste Contrato ("**Reforço de Garantia**").

6.2. Caso, a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato seja verificado o deterioramento da Alienação Fiduciária, por qualquer razão, inclusive na (i) hipótese de desapropriação ou qualquer constrição judicial ou extrajudicial, incluindo, mas não se limitando a arresto, sequestro, penhora, arrolamento ou qualquer evento similar, que recaia sobre qualquer parte do Imóvel Garantia ou mesmo qualquer ato jurídico, judicial, administrativo ou legislativo, que possa afetar a validade e/ou eficácia da presente garantia, (ii) ocorrência de qualquer dos eventos previstos no artigo 1.425 do Código Civil; ou (iii) hipótese que a Alienação Fiduciária tornou-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, mediante a apresentação de quaisquer bens ou ativos a serem aprovados pela Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) ou, na hipótese de apresentação de outros imóveis de características similares ao Imóvel Garantia, proceder-se-á da seguinte forma:

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(i) a Fiduciante deverá indicar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora nesse sentido ou da verificação de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 6.2. acima, o que ocorrer primeiro, os possíveis novos imóveis, desde que se encontrem livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições para comporem a estrutura de garantias da presente Alienação Fiduciária ("**Novos Imóveis**");

(ii) a possibilidade de instituição de garantia real sobre os Novos Imóveis deverá ser atestada por meio de parecer jurídico preparado por escritório de advocacia selecionado a exclusivo critério da Securitizadora, sendo certo que a Securitizadora poderá selecionar o escritório de advocacia independentemente de aprovação em Assembleia Especial, às expensas da Fiduciante ("**Parecer Jurídico**") e acompanhada de laudo de avaliação preparado por qualquer das Empresas de Avaliação e matrículas atualizadas e certidões de débito;

(iii) mediante o recebimento, pela Securitizadora, dos documentos acima, esta convocará Assembleia Especial, em até 2 (dois) Dias Úteis, para deliberar sobre o aceite dos Novos Imóveis pelos debenturistas, observados os procedimentos descritos na Escritura de Emissão;

(iv) caso os Novos Imóveis apresentados não sejam aceitáveis aos debenturistas, estes poderão solicitar à Fiduciante uma nova relação e apresentação de todos os documentos, avaliações e pareceres acima descritos de Novos Imóveis, que deverá ser apresentada pela Fiduciante no prazo de 10 (dez) dias contados de notificação nesse sentido;

(v) uma vez aceitos os Novos Imóveis, estes serão oferecidos em garantia à Securitizadora, do fiel e integral adimplemento das Obrigações Garantidas, em até 10 (dez) dias da deliberação por meio de assinatura de termo próprio, cujos termos e condições serão substancialmente similares ao deste Contrato, sendo certo que o instrumento de substituição da garantia deverá ser prenotado e registrado nos prazos previstos neste Contrato, sob pena de exigibilidade antecipada das Obrigações Garantidas; e

(vi) eventuais custos incorridos pela Fiduciante para avaliação dos Novos Imóveis a serem oferecidos em substituição da garantia tais como, a avaliação dos Novos Imóveis, serão arcados mediante adiantamento pela Fiduciante, e caso a Securitizadora adiante tais pagamentos com recursos dos debenturistas, conforme estabelecido nos Documentos da Operação ou deliberado em Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão), deverá ser reembolsada no prazo de até 5 (cinco) dias após recebimento de comunicação escrita enviada à Fiduciante nesse sentido, sob pena de incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre o valor dos custos, corrigidos pela variação do IPCA/IGPE até a data de seu efetivo pagamento.

6.2.1. O Reforço de Garantia deverá ser implementado por meio de hipoteca/penhor em

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

primeiro grau e/ou cessão/alienação fiduciária em garantia de outros bens ou ativos, de natureza igual ou diversa de cada Imóvel Garantia ("**Bens Adicionais**"), desde que previamente aceitos pela Securitizadora, conforme deliberação dos debenturistas reunidos em Assembleia Especial, sendo certo que a Fiduciante terá o prazo de (a) 20 (vinte) Dias Úteis para apresentar Bens Adicionais à Securitizadora que sejam satisfatórios e (b) 30 (trinta) dias para aperfeiçoar o ônus sobre referidos Bens Adicionais, sendo que tal prazo será prorrogado por 30 (trinta) dias adicionais caso contados da data em que o Cartório Competente realizar quaisquer exigências para aperfeiçoar o ônus sobre referidos Bens Adicionais, sendo o prazo estipulado no item (a) acima contado da data em que a Fiduciante, conforme aplicável, tiver conhecimento do fato que der ensejo ao Reforço de Garantia ou do recebimento, pela Fiduciante, conforme aplicável, de comunicação da Securitizadora, por escrito, informando a ocorrência do respectivo evento, o que ocorrer primeiro, e o prazo estipulado no item (b) acima contado a partir da data em que for aprovado pela Securitizadora o reforço ou substituição da presente garantia. A garantia sobre os Bens Adicionais deverá ser formalizada de forma satisfatória à Securitizadora, conforme requisitos eventualmente impostos pelos debenturistas reunidos em Assembleia Especial. Caso os Bens Adicionais oferecidos em reforço de garantia nos termos dessa cláusula não sejam aceitos debenturistas reunidos em Assembleia Especial, a Securitizadora poderá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos dos Documentos da Operação.

6.3. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que a Securitizadora mantenha preferência absoluta com relação ao Imóvel Garantia

CLÁUSULA SÉTIMA– DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Alienação Fiduciária.

Se para a Fiduciante:
[COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.
Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III
CEP 14.707-004, Bebedouro - SP
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: financeiro@comfrio.com.br]

{ou}

COMFRIO FOODSERVICE LTDA.
Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina,
CEP 83.015-148, São José dos Pinhais - PR

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

Se para a Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 11º andar
CEP 05.407-003, São Paulo – SP
At.: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello / Martha de Sá Pessôa / Victoria de Sá
Tel.: (11) 3385-1800

E-mail: imobiliario@vert-capital.com

Se para a Devedora:

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS
Avenida Maringá, 4.000
CEP 83.326-010, Pinhais - PR
At.: Diretores Estatutários
Tel.: +55 (11) 3074-1720
E-mail: ri@comfrio.com.br

7.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

7.1.2. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

7.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte.

7.2. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, acrescida de correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die,* somente após o decurso de prazo contido em notificação específica para tal regularização, conforme Cláusula 7.5. abaixo.

7.3. Se uma ou mais disposições contidas nesta Alienação Fiduciária forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

7.4. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento serão exigíveis no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação exigindo o seu cumprimento.

7.5. Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniárias previstas nesta Alienação Fiduciária, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra Parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 300, combinado com os artigos 294, 295, 301, 303, 304 e 1.059, do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.6. Para os fins desta Cláusula, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada na Cláusula 7.5. acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

7.7. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.8. A Alienação Fiduciária em garantia objeto deste Contrato, assim como todas as obrigações aqui pactuadas, permanecerão íntegras e em pleno vigor até a data em que ocorrer um dos seguintes eventos: (a) o pleno e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (b) até que o Imóvel Garantia seja excutidos e a Securitizadora tenha recebido o produto integral da excussão, de forma definitiva e incontestável.

7.9. As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado independentemente de qualquer aprovação dos debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências formuladas pelos órgãos de registro; (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Debenturista; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

7.10. A presente Alienação Fiduciária é válida entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

7.11. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento à presente Alienação Fiduciária somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

7.12. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Securitizadora em virtude de

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

aditamentos à presente Contrato /ou aos demais instrumentos referentes à Operação Garantida serão de responsabilidade da Fiduciante, podendo a Securitizadora exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.

7.1.3. As Intervenientes Anuentes firmam o presente Contrato para anuir a todos os seus termos e condições, os quais comprometem-se a cumprir e observar em sua integralidade.

CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA NONA – ASSINATURA DIGITAL

9.1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e às Debêntures, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

9.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada

ISSO POSTO, as Partes firmam o presente Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

(restante da página intencionalmente deixado em branco.)

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças)

(*A ser inserido na versão de assinatura.)*

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO I DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

CERTIDÃO

(*A ser inserido na versão de assinatura.)*

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO II DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

"*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*" ("Escritura de Emissão de Debêntures")

Valor de Emissão	Até R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões)
Séries	2 Séries
Quantidade	Até 220.000 (duzentas e vinte mil) Debêntures, sendo (i) 132.000 (cento e trinta e duas mil) debêntures da 1ª série; e (ii) 88.000 (oitenta e oito mil) debêntures da 2ª.
Valor Nominal Unitário	R$1.000,00 (mil reais).
Data de Emissão	20 de dezembro de 2023
Data de Vencimento	(i) As Debêntures da 1ª Série terão prazo de vencimento de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2028 ("Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"); e (ii) as Debêntures da 2ª Série terão prazo de vencimento de 72 (setenta e dois) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série" e, quando referida em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série, a "Data de Vencimento das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão.
Amortização Ordinária das Debêntures	O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado (i) para as Debêntures da 1ª Série, mensalmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 1ª Série serão amortizadas a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 20 de janeiro de 2025; e (ii) para as Debêntures da 2ª Série, anualmente após o período de carência, sendo que as Debêntures da 2ª Série serão mensalmente a partir do

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

	19º (décimo nono) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, do dia 21 de julho de 2025, todas de acordo com as datas e valores indicados na tabela constante do Anexo II da Escritura de Emissão ("Amortização Ordinária das Debêntures").
Atualização Monetária	(i) *Atualização Monetária das Debêntures da 1ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série não será atualizado monetariamente; (ii) *Atualização Monetária das Debêntures da 2ª Série*. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da 2ª Série será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("Atualização Monetária 2ª Série"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária da 2ª Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo a fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série").
Remuneração das Debêntures	(i) *Remuneração das Debêntures da 1ª Série*. As Debêntures 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 (http://www.b3.com.br), 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 das Debêntures da 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures da 1ª Série"); (ii) *Remuneração das Debêntures da 2ª Série*.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

	As Debêntures 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 ("Remuneração das Debêntures da 2ª Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da 2ª Série em questão (exclusive).
Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II da Escritura de Emissão, sendo a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures em 19 de janeiro de 2024 e, a última, na respectiva Data de Vencimento (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures previstas na Escritura de Emissão.
Local de Pagamento	Serão eles realizados mediante transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do Banco Central do Brasil para, respectivamente, a conta do patrimônio separado da Securitizadora vinculada aos CRI, qual seja, a Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
Resgate Antecipado Facultativo e Oferta de Resgate Antecipado	*Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 1ª Série.* A Devedora poderá, a partir do 13º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2025, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, conforme temos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

	Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da 2ª Série. A Devedora poderá, a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 21 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado total das Debêntures da 2ª Série mediante envio de comunicação direta à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do pretendido resgate, conforme temos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. *Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.* A Devedora poderá, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2025, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), devendo a Oferta de Resgate Antecipado proposta pela Devedora ser dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

As demais características das Debêntures e, consequentemente, das Obrigações Garantidas, estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as partes declaram expressamente conhecer e concordar. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma aqui definidos são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO III DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

MODELO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA

Pelo presente instrumento de mandato, [**COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal, 1.422, Anexo A, Distrito Industrial III, CEP 14.707-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 01.413.969/0001-57 {ou} **COMFRIO FOODSERVICE LTDA.**, sociedade limitada com sede social localizada na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Alexandre Zanchetta, 473, Bairro Campina, CEP 83.015-148, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 15.666.943/0001-25("**Fiduciante**") e **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.306.014/0001-09 ("**Devedora**" e, em conjunto com a Fiduciante, as "**Outorgantes**"), por este ato, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui como seu bastante procurador, **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 7º andar, CEP 05.407-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Outorgado**"), de acordo com o previsto no "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*", celebrado entre as Outorgantes e o Outorgado em [•] de [•] de 2023 ("**Contrato**"), para agir em seu nome na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis para:

(a) a alienar, cobrar, receber, transferir e/ou excutir o Imóvel Garantia (no todo ou em parte), assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo alienar e entregar o Imóvel Garantia, no todo ou em parte, pelo preço, termo e condições estabelecidos no Contrato, mas de acordo com a lei aplicável, e destinar os recursos assim obtidos ao pagamento das Obrigações Garantidas;

(b) tomar todas as medidas necessárias e firmar os instrumentos que se fizerem necessários perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda pública do Imóvel Garantia de acordo com os termos e condições estipulados no Contrato e na legislação aplicável;

(c) firmar os instrumentos nos termos e condições do Contrato, conforme seja necessário ou conveniente, para a consecução do objeto do Contrato; e

(d) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de em favor da Outorgada, representar a Outorgante perante o Cartório Competente, para fins de obter o registro do Contrato.

Os poderes aqui outorgados são adicionais aos poderes outorgados pelas Outorgantes ao Outorgado, nos termos do Contrato, e não cancelam ou revogam qualquer um de tais poderes. O Outorgado poderá substabelecer os poderes ora outorgados, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais, bem como revogar o substabelecimento, desde que para seus respectivos agentes, prepostos, subcontratados ou outras sociedades de seus respectivos grupos econômicos,

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

na medida do necessário para possibilitar o correto e pleno cumprimento e exercício dos poderes aqui outorgados.

O presente mandato é outorgado até o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme previsto no Contrato), como condição do Contrato e como meio de cumprimento das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil, terá caráter irrevogável e, nos termos do artigo 117 do Código Civil, com poderes ao Outorgado para atuar em causa própria, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

Os termos iniciados em maiúsculas aqui usados, mas não definidos neste instrumento deverão ter os significados atribuídos a eles no Contrato.

[*LOCAL E DATA*]

[*ASSINATURA DAS OUTORGANTES*]

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO IV DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL

(*A ser inserido na versão de assinatura.)*]

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO V
CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E PROPORÇÃO DOS RECURSOS

TABELA 1 - CRONOGRAMA INDICATIVO

		CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS												
Imóvel Lastro	**Matrícula Nº**	**2024**	**2024**	**2025**	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**
		1º S	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**2º S**	**1º S**	**1º S**	
RODOVIA BR 020, 527, KM 12, TOCO(JUREMA) CAUCAIA/CE, CEP: 61.663-015	23798	R$ 779.625,00	R$ 779.625,00	R$ 818.606,25	R$ 818.606,25	R$ 859.536,56	R$ 859.536,56	R$ 902.513,39	R$ 902.513,39	R$ 947.639,06	R$ 947.639,06	R$ 995.021,01	R$ 995.021,01	R$ 10.605.882,55
RODOVIA DOS IMIGRANTES, KM 501, S/Nº, CUIABÁ/MT, CEP 78.000-000	66944	R$ 3.615.659,02	R$ 3.615.659,02	R$ 3.796.441,97	R$ 3.796.441,97	R$ 3.986.264,07	R$ 3.986.264,07	R$ 4.185.577,27	R$ 4.185.577,27	R$ 4.394.856,14	R$ 4.394.856,14	R$ 4.614.598,94	R$ 4.614.598,94	R$ 49.186.794,81
ESTRADA MUNICIPAL MARIA MARGARIDA PINTO DONA BELINHA, 742, BAIRRO DOS PIRES, NA RODOVIA FERNÃO DIAS, KM, 891,5, DISTRITO INDUSTRIAL, CEP: 34.640-000	7254	R$ 843.434,74	R$ 843.434,74	R$ 885.606,48										R$ 2.572.475,95
AVENIDA PAPA JOÃO PAULO I	14466	R$ 80.668,04	R$ 80.668,04	R$ 84.701,44	R$ 84.701,44	R$ 88.936,51	R$ 88.936,51	R$ 93.383,33	R$ 93.383,33	R$ 98.052,50	R$ 98.052,50	R$ 102.955,13	R$ 51.217,80	R$ 1.045.656,56
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.307.759,29	R$ 1.307.759,29	R$ 1.373.147,26	R$ 1.373.147,26	R$ 1.441.804,62	R$ 1.441.804,62	R$ 1.513.894,85	R$ 1.513.894,85	R$ 1.589.589,59	R$ 1.589.589,59	R$ 1.669.069,07	R$ 830.323,36	R$ 16.951.783,66
RUA LANDRI SALES, 1.070, BAIRRO FAZENDA PIRATININGA, CEP: 07.250.130	72761	R$ 1.716.374,39	R$ 1.716.374,39	R$ 1.802.193,11	R$ 1.802.193,11	R$ 1.892.302,77	R$ 1.892.302,77	R$ 1.986.917,91						R$ 12.808.658,46

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

RODOVIA MT 449, TREVO, KM 5,5, FAZENDA CAROLINA, LOTE 08 B1, CEP 78.455.000	35744	R$ 4.511.869,87	R$ 4.511.869,87	R$ 4.737.463,36	R$ 4.737.463,36	R$ 4.974.336,53	R$ 4.974.336,53	R$ 5.223.053,35	R$ 5.223.053,35	R$ 5.484.206,02	R$ 5.484.206,02	R$ 5.758.416,32	R$ 5.758.416,32	R$ 61.378.690,90
AVENIDA MARINGA, 4000 - ATUBA, CEP: 83.326.010	15.147; 15.357 e 15.356	R$ 5.234.430,85	R$ 5.234.430,85	R$ 5.496.152,39	R$ 5.496.152,39	R$ 5.770.960,01	R$ 5.770.960,01							R$ 33.003.086,52
AVENIDA MARINGA, 529, ANEXO 553 GALPAO31 A 35, EMILIANO PERNETA, CEP 83.324-432, PINHAIS/PR	24038	R$ 189.000,00	R$ 189.000,00	R$ 198.450,00										R$ 576.450,00
CONFIRMAR COM ABERTURA DE FILIAL	9708	R$ 993.523,86	R$ 993.523,86	R$ 1.043.200,05	R$ 1.043.200,05	R$ 1.095.360,06	R$ 1.095.360,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.150.128,06	R$ 1.207.634,46	R$ 1.207.634,46	R$ 1.268.016,18		R$ 12.247.709,16
RODOVIA ANEL VIÁRIO AYRTON SENNA DA SILVA, KM 3 E 4, FAZENDA SÃO JOSÉ	132912	R$ 6.067.549,62	R$ 6.370.927,10	R$ 6.370.927,10	R$ 6.689.473,46	R$ 6.689.473,46	R$ 1.061.821,18							R$ 33.250.171,92
MARGENS DA ESTRADA MUNICIPAL (RUA DR. MARIO FARIA)	77896	R$ 12.000,00	R$ 12.000,00											R$ 24.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora 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

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

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 locação de Imóveis Lastro imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de locação	
2022	R$ 14.945.000,00
2021	R$ 16.373.000,00
2020	R$ 17.684.000,00
Total	**R$ 49.002.000,00**

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO VI
RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS

[CIDADE], [DATA]

À
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS**, sociedade por ações de capital fechado com sede social localizada na cidade de Pinhais, Estado do Paraná, na Avenida Maringá, Bairro Atuba, 4.000, CEP 83.326-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 01.306.014/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Devedora**"), nos termos da Cláusula 3.6.5 da Escritura de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures foi utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Imóvel Lastro	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[•]	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**	**[•]**
Total destinado no semestre							**R$ [•]**
Valor total desembolsado à Devedora							**R$ [•]**
Saldo a destinar							**R$ [•]**

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Valor Total da Oferta	**R$ [●]**

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

STOCK TECH S.A. ARMAZÉNS GERAIS

[Assinaturas a serem incluídas oportunamente.]

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

ANEXO VII

DESPESAS

- **DESPESAS *FLAT***

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	**CNPJ**	**Serviço**	**Descrição do Serviço**	**Periodicidade**	**Nª de Parcelas**	**Valor de Contrato**	**Alíquota Gross-up**	**Pagamento de tributos**	**Valor Bruto**	**IRRF**	**PCC**	**Valor a pagar**	**Fundo de despesas**
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 53.600,00	0,00%	Não	R$ 53.600,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 53.600,00	R$ 53.600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia do Lastro	Única	1	R$ 4.136,00	0,00%	Não	R$ 4.136,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.136,00	R$ 4.136,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Taxa de Liquidação Financeira	Única	1	R$ 214,90	0,00%	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 214,90
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro	Única	1	R$ 14.915,00	0,00%	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 66.000,00	0,00%	Não	R$ 66.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 66.000,00	R$ 66.000,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Estruturação	Única	1	R$ 1.540.000,00	14,25%	Sim	R$ 1.795.918,37	R$ 26.938,78	R$ 83.510,20	R$ 1.685.469,39	R$ 1.795.918,37
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Única	1	R$ 9.166,67	9,65%	Sim	R$ 10.145,73	R$ 152,19	R$ 471,78	R$ 9.521,77	R$ 10.145,73
VERT Consultoria e Assessoria	24.796.771/0001-03	Coordenador Líder	Comissão de Auxilío	Única	1	R$ 1.430.000,00	14,25%	Sim	R$ 1.667.638,48	R$ 25.014,58	R$ 77.545,19	R$ 1.565.078,72	R$ 1.667.638,48

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

Financeira LTDA.			Coordenador Líder										
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 17.000,00	12,15%	Sim	R$ 19.351,17	R$ 290,27	R$ 899,83	R$ 18.161,07	R$ 19.351,17
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Implantação	Única	1	R$ 5.000,00	12,15%	Sim	R$ 5.691,52	R$ 85,37	R$ 264,66	R$ 5.341,49	R$ 5.691,52
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Primeira Parcela	Única	1	R$ 12.000,00	16,33%	Sim	R$ 14.342,06	R$ 215,13	R$ 666,91	R$ 13.460,02	R$ 14.342,06
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Primeira Parcela	Única	1	R$ 10.000,00	16,33%	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro das CCI	Única	1	R$ 10.000,00	16,33%	Sim	R$ 11.951,72	R$ 179,28	R$ 555,75	R$ 11.216,68	R$ 11.951,72
QI Sociedade de Crédito Direto S.A	32.402.502/0001-35	Bancarizador	Conta Escrow	Única	1	R$ 5.000,00	0,00%	Sim	R$ 5.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.000,00	R$ 5.000,00
Franco L H Sociedade Adg	41.755.545/0001-95	Assessor Legal	Assessor Legal	Única	1	R$ 82.000,00	9,65%	Sim	R$ 90.758,16	R$ 1.361,37	R$ 4.220,25	R$ 85.176,54	R$ 90.758,16
EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	47.965.438/0001-78	Consultoria	Fee de Distribuição	Única	1	R$ 4.620.000,00	16,53%	Sim	R$ 5.534.922,73	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.534.922,73	R$ 5.534.922,73
EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA	46.944.432/0001-51	Consultoria	Fee de Sucesso	Única	1	R$ 11.616.000,00	0,00%	Sim	R$ 11.616.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 11.616.000,00	R$ 11.616.000,00
Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	65.913.436/0001-17	Coordenador	Comissão do Coordenador Líder	Única	1	R$ 33.000,00	9,65%	Sim	R$ 36.524,63	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 36.524,63	R$ 36.524,63
Total						**R$ 19.528.032,57**			**R$ 20.959.062,18**	**R$ 54.416,23**	**R$ 168.690,32**	**R$ 20.735.955,62**	**R$ 20.959.062,18**

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

- **DESPESAS RECORRENTES**

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia do Lastro	Mensal	6	R$ 4.136,00	0,00%	Não	R$ 4.136,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.136,00	R$ 24.816,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R$ 202,93	0,00%	Não	R$ 202,93	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 202,93	R$ 1.217,58
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Sim	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
VERT Companhia Securitizadora	25.005.683/0001-09	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 9.166,67	9,65%	Sim	R$ 10.145,73	R$ 152,19	R$ 471,78	R$ 9.521,77	R$ 60.874,40
Oliveira Trust DTVM S.A (Filial)	36.113.876/0004-34	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 17.000,00	12,15%	Sim	R$ 19.351,17	R$ 290,27	R$ 899,83	R$ 18.161,07	R$ 19.351,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 12.000,00	9,65%	Sim	R$ 13.281,68	R$ 199,23	R$ 617,60	R$ 12.464,86	R$ 13.281,68
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 10.000,00	9,65%	Sim	R$ 11.068,07	R$ 166,02	R$ 514,67	R$ 10.387,38	R$ 11.068,07
Banco Bradesco S.A.	60.746.948/0001-12	Banco Liquidante	Fee Mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Sim	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Anual	1	R$ 4.985,42	0,00%	Sim	R$ 4.985,42	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 4.985,42	R$ 4.985,42
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contador do Patrimônio Separado	Mensal	6	R$ 560,00	0,00%	Sim	R$ 560,00	R$ 0,00	R$ 26,04	R$ 533,96	R$ 3.360,00

DocuSign Envelope ID: 62448FE5-879D-4170-B09A-42F80CB7909C

QI Sociedade de Crédito Direto S.A	32.402.502/0001-35	Bancarizador	Conta Escrow	Mensal	6	R$ 5.000,00	0,00%	Sim	R$ 5.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.000,00	R$ 30.000,00
Total						**R$ 63.251,02**			**R$ 68.931,00**	**R$ 807,70**	**R$ 2.529,91**	**R$ 65.593,39**	**R$ 170.154,32**

DocuSign

Certificado de Conclusão

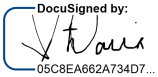
Identificação de envelope: 62448FE5879D4170B09A42F80CB7909C
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Comfrio - Escritura de Debêntures (Versão de Assinatura 19.12.2023...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 117
Assinaturas: 17
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:
Rafaela Alencar
ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44
SÃO PAULO, BR-SP 04550-000
rafaela.alencar@flha.com.br
Endereço IP: 179.110.98.126

Rastreamento de registros

Status: Original
19/12/2023 12:12:27
Portador: Rafaela Alencar
rafaela.alencar@flha.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Pereira Martins carlos@vert-capital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:36:07 ID: b8eacc9f-4bac-4728-8d3f-333f8d9c2f59	DocuSigned by: Carlos Pereira Martins 39DDDF5FA36A4E4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.118	Enviado: 19/12/2023 12:15:55 Visualizado: 19/12/2023 12:36:07 Assinado: 19/12/2023 12:36:47
Eliane Fatima Cesti ecesti@comfrio.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:37:42 ID: d5c6198e-167a-48fc-99f6-f759bc7e305c	DocuSigned by: Eliane Fatima Cesti FC9017203ABF4DD... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.177.139.176	Enviado: 19/12/2023 12:15:55 Visualizado: 19/12/2023 12:37:42 Assinado: 19/12/2023 12:38:19
Kelly Cristina Teles da Motta kelly@vert-capital.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 13:02:18 ID: cc3486fd-9bf0-4821-bbec-50eb15c756e2	DocuSigned by: Kelly Cristina Teles da Motta 276E2E1A2F184BC... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.228.72	Enviado: 19/12/2023 12:15:57 Reenviado: 19/12/2023 13:02:01 Visualizado: 19/12/2023 13:02:18 Assinado: 19/12/2023 13:04:09
LUIZ CARLOS HELLER DE PAULI lpauli@comfrio.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**	DocuSigned by: LUIZ CARLOS HELLER DE PAULI 35FA52031DB14B9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.179.60.5	Enviado: 19/12/2023 12:15:56 Reenviado: 19/12/2023 13:02:02 Visualizado: 19/12/2023 13:11:34 Assinado: 19/12/2023 13:13:04

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 19/12/2023 13:11:34 ID: e513a146-065a-4c73-aad1-f0f8abd135d7		
Sidney Catania scatania@comfrio.com.br Diretor Presidente Stock Tech S/A Armazéns Gerais S/A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC CCN COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 19/12/2023 12:32:31 ID: 53743454-9f17-4654-a8eb-e3b45ab7c327	 Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 189.46.67.25	Enviado: 19/12/2023 12:15:57 Visualizado: 19/12/2023 12:32:31 Assinado: 19/12/2023 12:34:33

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/12/2023 12:15:58
Entrega certificada	Segurança verificada	19/12/2023 12:32:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/12/2023 12:34:33
Concluído	Segurança verificada	19/12/2023 13:13:04

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contato@flha.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

ANEXO VII Declaração de que o registro da Emissora se encontra atualizado e atestando a veracidade das informações

(Segue nas próximas páginas.)

DocuSign Envelope ID: E5A948C8-2C39-465F-8305-BD8BB44D0E8E

DECLARAÇÃO

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrito no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Emissor"), DECLARA que seu registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 21 de dezembro de 2023.

DocuSigned by:
Carlos Pereira Martins
Assinado por: CARLOS PEREIRA MARTINS:38185195870
CPF: 38185195870
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 21/12/2023 | 14:10:56 PST
ICP Brasil

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E5A948C82C39465F8305BD8BB44D0E8E
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: DECLARAÇÃO - Emissor - Securitizados (003).pdf
CÓDIGO DA OPERAÇÃO: 119CRICOMFR
Envelope fonte:
Documentar páginas: 1
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 4
Rubrica: 0
Rodrigo Alberto Espelho Sotero
Assinatura guiada: Ativado
R CARDEAL ARCOVERDE, 2365 andar 11
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
SP, SP 05.407-003
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)
rodrigo.sotero@vert-capital.com
Endereço IP: 163.116.233.51

Rastreamento de registros

Status: Original
21/12/2023 14:09:12
Portador: Rodrigo Alberto Espelho Sotero
rodrigo.sotero@vert-capital.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Pereira Martins carlos@vert-capital.com Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 38185195870 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 13/07/2020 12:50:41 ID: 1ff8c2d8-3973-4164-be77-e03d2909caec	DocuSigned by: Carlos Pereira Martins 39DDDF5FA36A4E4... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.224.117	Enviado: 21/12/2023 14:09:45 Visualizado: 21/12/2023 14:10:32 Assinado: 21/12/2023 14:11:12

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/12/2023 14:09:45
Entrega certificada	Segurança verificada	21/12/2023 14:10:32
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/12/2023 14:11:12
Concluído	Segurança verificada	21/12/2023 14:11:12

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: victoria@vert-capital.com

To advise VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA of your new email address

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

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

To request paper copies from VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

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

To withdraw your consent with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

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

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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