

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 149ª EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SEI JOAQUIM FLORIANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

VERT

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – S2 – Código CVM nº 680

CNPJ nº 25.005.683/0001-09 | NIRE 35.300.492.307

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

no valor total de

R\$ 135.000.000,00

(cento e trinta e cinco milhões de reais)

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) EM **27 DE FEVEREIRO DE 2025**, SOB O Nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/101**, **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/102**, **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/103** E **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/104**.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO 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 de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) 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 “S2” perante a Comissão CVM sob o nº 680 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **ANUNCIAR**, nos termos do artigo 59, inciso II e §3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), o início do período de distribuição da oferta de distribuição pública, em regime de melhores esforços de colocação, de 135.000 (cento e trinta e cinco) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), da

149ª (centésima quadragésima nona) emissão da Emissora ("**Emissão**"), em 2 (duas) classes, sendo a classe sênior dividida em 2 (duas) séries e a classe subordinada dividida em 2 (duas) séries, sob a forma nominativa e escritural, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de fevereiro de 2025 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sob o rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, ("**Oferta**"), conforme previsto no *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 149ª (Centésima Quadragésima Nona) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SEI Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário Ltda."*, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Oferta dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") conforme aditado em 28 de fevereiro de 2025 pelo *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 149ª (Centésima Quadragésima Nona) Emissão da VERT Companhia Securitizadora, em 2 (Duas) Classes, sendo a Classe Sênior Dividida em 2 (Duas) Séries e a Classe Subordinada Dividida em 2 (Duas) Séries, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SEI Joaquim Floriano Empreendimento Imobiliário Ltda."* ("**Termo de Securitização**"), ambos celebrados entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI.

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Os CRI serão objeto de oferta pública, a qual será submetida a registro automático de distribuição perante a CVM, com dispensa de análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública **(i)** de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM; e **(ii)** destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"). A Oferta não será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 27 de fevereiro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/101, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/102, CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/103 E CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/104

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento ⁽²⁾	Data ⁽¹⁾
1	Apresentação de complemento ao requerimento da Oferta à CVM para o registro da Oferta na CVM	27 de fevereiro de 2025.
2	Divulgação deste Anúncio de Início	28 de fevereiro de 2025.
3	Data estimada para a liquidação financeira dos CRI	28 de fevereiro de 2025.
4	Data limite para a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, no dia útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; e (b) a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer outro aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

Informações adicionais a respeito da Emissão, da Oferta, da distribuição e dos CRI podem ser obtidas com o Coordenador Líder e/ou com a CVM e/ou com a B3.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, 23, §1º, E 57, §1º, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ADICIONALMENTE, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO

ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "A", DA RESOLUÇÃO CVM 160 E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, COM A CVM E/OU COM A B3.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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

A data deste Anúncio de Início é de 28 de fevereiro de 2025.



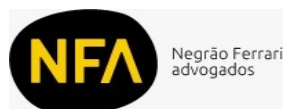
Securitizadora

VERT

Coordenador Líder



Assessor Legal da Oferta



Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas - Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como "Residencial", "Concentrado", "Apartamentos ou casas", "Valores Mobiliários Representativos de Dívida". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.