

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

AEDIFICA OESTE SP SPE S.A.

Debênture

1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2025.

O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas monitoradas por este Agente via plataforma online, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Por meio do uso de ferramentas, expertise e tecnologia, buscamos conferir maior profundidade e qualidade às análises apresentadas, com o objetivo de tornar o relatório anual uma ferramenta gerencial eficiente e efetiva, não apenas como um registro do que foi realizado, mas, sobretudo, como uma base sólida para a sua visão de futuro. Esperamos que este material atenda a esse propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br/investidor/dcm para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vórtx

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

| | |
|-------------|----------------------------|
| Nome | AEDIFICA OESTE SP SPE S.A. |
| CNPJ | 58.716.461/0001-45 |

1.2 Dados da emissão

Série 1

| | |
|--|---|
| IF | AEDI11 |
| ISIN | BRAEDIDBS006 |
| PU de emissão | R\$1.000,00 |
| Quantidade emitida | 65.000 |
| Volume emitido | R\$65.000.000,00 |
| Remuneração | CDI + 1,85% |
| Amortização | Bullet |
| Data emissão | 30/04/2025 |
| Data vencimento | 30/10/2027 |
| Distribuição | Res CVM 160 |
| Rating | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros | Semestral |
| Data da primeira integralização | 09/05/2025 |
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 30/10/2025 |
| Início da rentabilidade | Primeira Integralização |
| Inadimplemento no | Adimplente |

período**Risco** Corporativo**Lastro** -**Série 2****IF** AEDI21**ISIN** BRAEDIDBS014**PU de emissão** R\$1.000,00**Quantidade emitida** 240.000**Volume emitido** R\$240.000.000,00**Remuneração** CDI + 1,85%**Amortização** Bullet**Data emissão** 30/04/2025**Data vencimento** 30/10/2027**Distribuição** Res CVM 160**Rating** Não existe rating para esse operação no período analisado**Pagamento de juros** Semestral**Data da primeira integralização** 13/05/2025**Data do primeiro pagamento previsto em contrato** 30/10/2025**Início da rentabilidade** Primeira Integralização**Inadimplemento no período** Adimplente**Risco** Corporativo**Lastro** -

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

AF ACOES

CF

EMISSAO DEBENTURES

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Série 1

| | |
|---|------------------|
| IF | AEDI11 |
| Emitida | 65.000 |
| Em circulação | 65.000 |
| Saldo cancelado ou não integralizado | 0 |
| Convertidas | 0 |
| Resgatadas | 0 |
| Saldo | R\$66.725.758,97 |

Série 2

| | |
|---|---------|
| IF | AEDI21 |
| Emitida | 240.000 |
| Em circulação | 36.500 |
| Saldo cancelado ou não integralizado | 203.500 |
| Convertidas | 0 |

| | |
|-------------------|------------------|
| Resgatadas | 0 |
| Saldo | R\$37.469.080,04 |

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 1

| Data Base | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 30/10/2025 | 79,49030300 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 79,49030300 |

1ª Emissão - Série 2

| Data Base | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 30/10/2025 | 1,87344999 | 0,00000000 | 0,00000000 | 0,00000000 | 1,87344999 |

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes relacionados a esta emissão, divulgados ao longo do exercício, podem ser consultados no [site da Vórtx](#) ou no site da Emissora, no detalhamento da respectiva operação e na seção "Fatos Relevantes".

3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações relativas a esta emissão foram cadastradas em sua plataforma, tendo o Emissor sido regularmente acionado nas respectivas datas de vencimento. Eventuais obrigações não adimplidas no prazo, durante o período de análise deste Relatório, foram objeto de notificação, as quais se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#), no detalhamento da respectiva operação, na seção "Documentos", como "Notificações".

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

[AEDIFICA OESTE SP SPE S.A. - DF 2025.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Resolução CVM nº 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário suas demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício findo, tais documentos encontram-se disponíveis neste item 4.1 para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura integral do material disponibilizado.

5. Informações societárias da emissora

Eventuais alterações societárias da Emissora ocorridas no período em referência, com impacto para os titulares, foram, quando aplicável e quando devidamente comunicadas ao Agente Fiduciário, objeto de deliberação em assembleia de titulares ou de divulgação por meio de Fatos Relevantes, pela própria Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

8. Destinação de recursos

4.7.1. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados para a realização de investimentos no Projeto. 4.7.1.1. Para fins de cumprimento da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a Emissora enviará ao Agente Fiduciário, anualmente a contar da Data de Emissão, declaração em papel timbrado e assinada pelos representantes legais para acompanhamento da utilização dos recursos, nos termos do Anexo I desta Escritura de Emissão, sendo certo que a obrigação de comprovação da destinação de recursos subsistirá até que comprovada, pela Emissora, a utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos e/ou documentos que se façam necessários. 4.7.1.2. Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às 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 Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas na Cláusula 4.7.1 acima.

4.7.1.3. Para fins do disposto na Cláusula 4.7.1 acima, entende-se por “recursos líquidos” os recursos captados pela Emissora, por meio da integralização das Debêntures, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da Oferta. Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2025.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, apresenta na tabela abaixo a situação de constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada pelo Emissor:

Consolidado

| Nome do Contrato | Constituição |
|---|--------------|
| Alienação Fiduciária de Ações | SIM |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | SIM |

Os documentos comprobatórios da situação atual das garantias, quando disponibilizados ao Agente Fiduciário, encontram-se no [site da Vórtx](#), no detalhamento da referida emissão, na seção "Documentos".

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário