

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Nota Comercial

1ª até 4ª Série 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	EINDOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ	36.093.356/0001-64

1.2 Dados da emissão

Série 1

IF	NC002500T00
ISIN	BREIIONCM006
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	26.000
Volume emitido	R\$26.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,7%
Amortização	Semestral
Data emissão	15/11/2025
Data vencimento	15/11/2031
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	21/11/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/05/2026
Início da rentabilidade	Primeira Integralização

Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 2

IF	NC002500TOP
ISIN	BREIIONCM014
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	28.000
Volume emitido	R\$28.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,95%
Amortização	Semestral
Data emissão	15/11/2025
Data vencimento	15/01/2032
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	29/12/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/05/2026
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 3

IF	NC002500T0Q
ISIN	BREIIONCM022
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	20.000
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Remuneração	CDI + 2%
Amortização	Semestral
Data emissão	15/11/2025
Data vencimento	15/05/2032
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	31/12/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/05/2026
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 4

IF	NC002500T0R
ISIN	BREIIONCM030

PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	16.000
Volume emitido	R\$16.000.000,00
Remuneração	CDI + 2,05%
Amortização	Semestral
Data emissão	15/11/2025
Data vencimento	15/09/2032
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	29/12/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/05/2026
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

CF

NC

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Série 3

IF	NC002500T0Q
Emitida	20.000
Em circulação	0
Saldo cancelado ou não integralizado	20.000
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

Série 4

IF	NC002500T0R
Emitida	16.000
Em circulação	0
Saldo cancelado ou não integralizado	16.000
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

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

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

Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio das Notas Comerciais Escriturais serão integral e exclusivamente utilizados pela Emitente em atividades do seu Objeto Social relativas ao Projeto Village Itaparica ("Projeto Itaparica"), e eventuais atividades auxiliares que contribuam direta ou indiretamente para o desenvolvimento do Projeto, incluindo (mas não limitado a),

destinações de recursos para empresas controladas, coligadas ou sob controle comum vinculadas de alguma forma ao Projeto Itaparica. O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

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
Aval	-
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	-

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 ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (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