

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 265<sup>a</sup> E 500<sup>a</sup> SÉRIES DA 4<sup>a</sup> EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA INÁCIO LUIZ OESTE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**I - PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos; e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como “Partes” e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como “Parte”.

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente “*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*” (“Terceiro Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

**II - CONSIDERANDOS:**

- (i) em 23 de julho de 2021, foi celebrado o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) à 265<sup>a</sup> série dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 4<sup>a</sup> emissão (“CRI 265” e “Emissão”, respectivamente);
- (ii) os CRI 265 têm como lastro os créditos imobiliários oriundos da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 41500909.0 (“Créditos Imobiliários CCB” e “CCB”, respectivamente), em 22 de julho de 2021, pela **INÁCIO LUIZ OESTE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida General Charles de Gaulle, nº 53, Parque São Domingos, CEP 05124-000, inscrita no CNPJ sob o nº 14.360.485/0001-39 (“Devedora”);

- (iii) os CRI 265 não contam com nenhum tipo de garantia. Os Créditos Imobiliários CCB, no entanto, contam com as seguintes garantias, conforme definidas no Termo de Securitização: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Alienação Fiduciária de Quotas Devedora; a (vi) Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; (vii) os Fundos; e (viii) a Carta de Fiança (as “Garantias”);
- (iv) o Termo de Securitização foi objeto de aditamento inicialmente para atender exigências B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3 (“B3”), celebrado entre as Partes em 11 de agosto de 2021;
- (v) em razão da necessidade de reestruturação de determinados termos e condições da Emissão, as Partes aditaram o Termo de Securitização, nos termos do “*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, o qual foi celebrado entre as Partes em 25 de julho de 2023, para refletir as deliberações aprovadas em 25 de julho de 2023 por meio da realização da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (“AGT”) a qual, entre outros, aprovou a emissão da 500ª série para ser vinculada à Emissão, correspondente à 28.000 (vinte e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários, no valor total de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) (“CRI 500”), passando os CRI 265 e os CRI 500 a partilhar o mesmo lastro (tendo em vista à Alteração Valor CCB), o mesmo Patrimônio Separado e as mesmas Garantias, não havendo qualquer tipo de subordinação e/ou preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI 500 e os CRI 265 e alterou a denominação do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265º Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*” para “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265ª e 500ª Séries da 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*” (“Segundo Aditamento ao Termo de Securitização”);
- (vi) o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização foi objeto de exigências da B3;
- (vii) as partes decidem celebrar o presente Terceiro Aditamento para incluir no Termo de Securitização as alterações solicitadas pela B3; e
- (viii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Terceiro Aditamento, mediante as cláusulas e condições a seguir.

### **III - CLÁUSULAS:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1. **Substituição da Instituição Custodiante:** Em razão da substituição da Instituição Custodiante, fica alterada a qualificação da Instituição Custodiante disposta (a) no quadro de Termos Definidos, (b) na Cláusula 2.7., que passarão a vigorar da maneira abaixo, (c) no Anexo II e (d) no Anexo V do Termo de Securitização, conforme versão consolidada do Termo de Securitização disposta no Anexo A ao presente Terceiro Aditamento:

<b>"Agente Fiduciário"</b>	<i>A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo deste instrumento.</i>
<b>"Instituição Custodiante"</b>	<i>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04533-004 e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.</i>

**“2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento de cada Série dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.**

**2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A ., acima qualificada.**

**2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.”**

1.2. **Alterações de termos definidos do Termo de Securitização:** Ficam alterados os termos definidos de “B3 (Balcão B3)” para “B3”; “Data de Aniversário”; “Valor Total da Emissão” que passarão a vigorar da maneira abaixo no quadro de Termos Definidos:

<b>“B3”</b>	<i>A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.</i>
<b>“Data de Aniversário”</b>	<i>São as Datas de Pagamento descritas no Anexo I.</i>
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	<i>R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), sendo R\$37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) para os CRI 265º</i>

	Série, e R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) para os CRI 500 <sup>a</sup> Série.
--	--

1.3. Alteração do Anexo I do Termo de Securitização: Fica alterado o Anexo I do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar da maneira abaixo:

*Tabela de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI*

Cronograma de Pagamentos CRI Série 500			
N	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/09/2023	0,0000%	NÃO
2	24/10/2023	0,0000%	NÃO
3	22/11/2023	0,0000%	NÃO
4	22/12/2023	0,0000%	NÃO
5	24/01/2024	0,0000%	NÃO
6	22/02/2024	0,0000%	NÃO
7	22/03/2024	0,0000%	NÃO
8	24/04/2024	0,0000%	NÃO
9	22/05/2024	0,0000%	NÃO
10	24/06/2024	0,0000%	NÃO
11	24/07/2024	0,0000%	NÃO
12	22/08/2024	0,0000%	NÃO
13	24/09/2024	0,0000%	NÃO
14	23/10/2024	0,0000%	NÃO
15	22/11/2024	0,0000%	NÃO
16	24/12/2024	0,0000%	NÃO
17	22/01/2025	0,0000%	NÃO
18	24/02/2025	0,0000%	NÃO
19	24/03/2025	0,0000%	NÃO
20	24/04/2025	0,0000%	NÃO
21	22/05/2025	0,0000%	NÃO
22	24/06/2025	0,0000%	NÃO
23	23/07/2025	100,0000%	NÃO

1.4. Alteração do item (viii) e (xv) da Cláusula 3.1. do Termo de Securitização: Fica alterado o item (viii) e (xv) da Cláusula 3.1. do CRI 500 do Termo de Securitização, o qual passará a vigorar da maneira abaixo:

“(viii) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI 500<sup>a</sup> serão integralizados na medida da necessidade de recursos para o desenvolvimento do Empreendimento, conforme chamada de capital a ser realizada pela Emissora, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição e no compromisso de investimento: (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de

integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI 500 até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), não sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio.”

[...]

(xv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

1.5. Alteração da Cláusula 3.7.1 do Termo de Securitização: Fica alterada a Cláusula 3.7.1. do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

“3.7.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato expedido B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas pela B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.”

1.6. Alteração da Cláusula 4.1. do Termo de Securitização: Fica alterada a Cláusula 4.1. do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

“4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva do IPCA, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir da Data de Primeira Integralização da Série, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_b \times C, \text{ onde:}$$

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_b$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento,

referente ao segundo mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de junho, referente ao mês de maio;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao terceiro mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de maio, referente ao mês de abril;

$dup$  = número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, 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 entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo  $dut$  um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, considera-se “ $dut$ ” como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

i. Considera-se “Data de Aniversário” as Datas de Pagamento constantes no Anexo I, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

ii. Para fins deste Termo de Securitização, “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.”

1.7. Inclusão da Cláusula 4.2.1. do Termo de Securitização: Fica alterada Cláusula 4.2. do Termo de Securitização para a inclusão da Cláusula 4.2.1, a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

“4.2.1. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.”

1.8. Alteração da Cláusula 5.3. do Termo de Securitização: Fica alterada Cláusula 5.3. do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

“5.3. Nos termos da CCB, o saldo devedor da CCB poderá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito. O CRI 265<sup>a</sup> e o CRI 500<sup>a</sup> serão amortizados proporcionalmente de forma antecipada e obrigatória nos casos de qualquer evento de amortização da CCB, bem como no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado

*dos CRI. Em qualquer hipótese de amortização extraordinária da CCB, os CRI serão extraordinariamente amortizados, na mesma proporção da amortização extraordinária entre o CRI 265<sup>a</sup> e o CRI 500<sup>a</sup>, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, na mesma proporção entre as Séries.”*

**1.9. Inclusão da Cláusula 7.1.1.1. ao Termo de Securitização:** Fica alterada Cláusula 7.1. do Termo de Securitização para a inclusão da Cláusula 7.1.1.1., a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

*“7.1.1.1. A Emissão e/ou o Agente Fiduciário deverão comunicar a B3 imediatamente na declaração do vencimento antecipado dos CRI e, não obstante a comunicação à B3 prevista acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.”*

**1.10. Inclusão da Cláusula 11.6.3. ao Termo de Securitização:** Fica alterada Cláusula 11.6. do Termo de Securitização para a inclusão da Cláusula 11.6.3., a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

*“11.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM nº 17/2021.”*

**1.11. Alteração da Cláusula 17.1. do Termo de Securitização:** Fica alterada Cláusula 17.1. do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar da maneira abaixo:

*“17.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.”*

**1.12. Alteração do Anexo II e V do Termo de Securitização:** Fica alterado o Anexo II e V do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar nos termos dos Anexos II e V dispostos na versão consolidada do Termo de Securitização, conforme item 1.13 abaixo.

**1.13. Consolidação.** Em razão das alterações mencionadas acima, as Partes consolidam o Termo de Securitização na forma do Anexo A, ficando todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização na forma do Anexo A.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1. Definições:** Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Segundo Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.2. **Independência das Cláusulas:** Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.3. **Comunicações:** Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Segundo Aditamento deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

*Se para a Emissora:*

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo/SP

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Se para o Agente Fiduciário:*

**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: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br); [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação de ativos)

*Se para a B3:*

**B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (BALCÃO B3)**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2565-5061

E-mail: [valores.mobiliarios@b3.com.br](mailto:valores.mobiliarios@b3.com.br)

2.4.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Segundo Aditamento será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

2.4.2. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra

Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.

2.4.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

2.4.4. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Segundo Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Segundo Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Segundo Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram o presente Segundo Aditamento, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinada digitalmente pelas Partes, o presente Segundo Aditamento devidamente assinada ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.



Agente Fiduciário

Fica autorizada a emissão de quantidade ilimitada de vias do presente Segundo Aditamento, sendo certo que cada uma dessas vias será considerada como original para todos os efeitos de direito, podendo ser apresentadas por meio eletrônico ou físico (mediante impressão) perante qualquer órgão, cartório, ofício, autarquia, agência e/ou autoridade, federais, estaduais e/ou municipais.

São Paulo/SP, 10 de agosto de 2023.

*[Restante da página Intencionalmente deixado em branco]*

(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265ª e 500ª Séries da 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda)

## VIRGO COMPAÑHIA DE SECURITIZAÇÃO



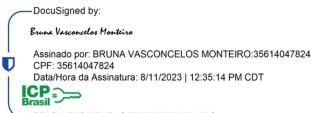
Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

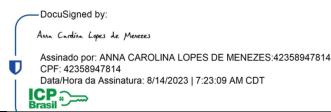
## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

## Testemunhas:



1. \_\_\_\_\_

Nome:

RG nº:

CPF nº:



2. \_\_\_\_\_

Nome:

RG nº:

CPF nº:

## ANEXO A - VERSÃO CONSOLIDADA

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

#### SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos; e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265ª e 500ª Séries da 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme os termos e condições a seguir descritos:

#### SEÇÃO II - TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, no singular ou no plural, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, sendo certo que quaisquer termos utilizados em letras maiúsculas, eventualmente não definidos neste instrumento, terão o significado a eles atribuídos na CCB, observado o disposto na Cláusula 18.8.:

<b>“Ações”</b>	A totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Parque Anhanguera, as quais são de titularidade de Aginan e Celso Minoru, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às ações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
<b>“Adquirentes”</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>“Afiliadas”</b>	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora e/ou dos Garantidores.
<b>“Agente Fiduciário”</b>	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,

	qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n ° 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04533-004 e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34
<b>“Aginan”</b>	É a Aginan Incorporação e Planejamento de Imóveis Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 231, Vila Sofia, CEP 04685-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.457.401/0001-91.
<b>“Alienação Fiduciária de Ações”</b>	A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Ações, a ser outorga pela Aginan e Celso Minoru, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
<b>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	A alienação fiduciária constituídas sobre o Imóvel, pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>“Alienação Fiduciária de Quotas Devedora”</b>	A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas, a ser outorgada pela Parque Anhanguera e Celso Minoru, na qualidade de proprietários e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Devedora.
<b>“Alienação Fiduciária de Imóvel Cumaru”</b>	A alienação fiduciária a ser constituídas sobre as Unidades Cumaru SP Golf, pela Aginan, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.
<b>“Amortização Extraordinária Compulsória da CCB”</b>	Significa a amortização extraordinária compulsória dos CRI, após o Período de Carência, de forma compulsória, nos termos previstos na Cláusula 5.4.1.1. deste Termo de Securitização;
<b>“Amortização Extraordinária Facultativa da CCB”</b>	Significa a amortização extraordinária facultativa dos CRI, facultado a Devedora realizar, a qualquer momento com recursos próprios, nos

	termos previstos na Cláusula 5.4.3. deste Termo de Securitização;
“Amortização dos CRI”	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I desse Termo de Securitização;
“ANBIMA”	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conj. 704, Botafogo, CEP 22250-042, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
“Assembleia”	A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
“Avalistas” ou “Sócios”	São, quando mencionados em com conjunto: (i) <b>Hanei Minoru Incorporadora e Desenvolvedora Imobiliária Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas Gerais, nº 316, conjunto 101, Higienópolis, CEP 01244-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.212.733/0001-43 (“ <u>Hanei</u> ”); (ii) <b>Parque Anhanguera Empreendimentos Imobiliários S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 231, Vila Sofia, CEP 04685-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.200.435/0001-85 (“ <u>Parque Anhanguera</u> ”); (iii) <b>Aginan Incorporação e Planejamento de Imóveis Ltda.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 231, Vila Sofia, CEP 04685-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.457.401/0001-91 (“ <u>Aginan</u> ”); e (iv) <b>Celso Minoru Tokuda</b> , brasileiro, corretor de imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº 29.193 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 007.985.248-39 (“ <u>Celso</u> ”).

	<p><u>Minoru</u>”), casado sob o regime de comunhão de bens com Danielle Pereira Scalvenzi Tokuda, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Diogo Jacome, nº 554, apto. 2206, Vila Nova Conceição, CEP 04512-001 (“<u>Danielle</u>”); quando mencionados em conjunto.</p>
“B3”	A <b>B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante” ou “Escriturador”	O <b>Banco Bradesco S.A.</b> , 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/ME sob o nº 60.746.948/0001-12
“Carta de Fiança”	A Carta Fiança nº F1035-2021/CFJ4, emitida pela Columbia Investimentos e Participações Ltda., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cairú, nº 581, Navegantes, CEP 90230-031, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.175.612/0001-34, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43.109.459.976, Registro de Investimento BACEN IA283438, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), para garantir a conclusão do Empreendimento.
“CCB” ou “Cédula”	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500909-0, no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Companhia Hipotecária, conforme aditada por meio do “ <i>Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500909-0</i> ” (“ <u>Aditamento CCB</u> ”).
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da Lei 10.931 para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, conforme aditada e identificadas no Anexo II.
“Cedente” ou “Companhia Hipotecária”	A <b>Companhia Hipotecária Piratini - CHP</b> , instituição financeira com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002,

	inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Direitos Creditórios, pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Cessão Fiduciária Dividendos Aginan”	A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos dividendos da Aginan, que deverão ser depositados na Conta Centralizadora para cobrir eventual excedente de obras e/ou amortizar as Obrigações Garantidas.
“CETIP21”	O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão.
“Código ANBIMA”	O Código ANBIMA para Ofertas Públicas.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Condições Precedentes”	São as condições precedentes básicas para a integralização dos CRI 500 e liberação de cada Tranche, sendo certo que os recursos de integralização serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas na CCB (conforme Aditamento CCB). As condições são as seguintes:  (a) perfeita formalização dos Documentos da Operação;  (b) evidência da perfeita formalização, bem como do devido arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora;  (c) evidência da constituição das novas Garantias prestadas, o que será feito da seguinte forma:

para a Cessão Fiduciária Dividendos Aginan, a evidência se dará mediante o: (a) registro do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos Aginan perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; e (b) averbação do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos Aginan no contrato social da Aginan, a ser realizado mediante instrumento de alteração do contrato social da Aginan a ser arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, observado as condições para liberação do CRI Existente previsto na Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; e

celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru;

para a Alienação Fiduciária de Ações, a evidência se dará mediante o registro do Primeiro Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

para a Alienação Fiduciária de Quotas Devedora, a evidência se dará mediante o registro do Primeiro Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Devedora perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

para a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a evidência se dará mediante o registro do Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; e

para Alienação Fiduciária de Imóveis, a evidência se dará mediante o protocolo do Primeiro Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observado o prazo para registro previsto nos termos desta CCB.

- (d) manutenção da contratação do Agente de Governança Financeira para que realize a controladoria financeira do Empreendimento;
- (e) recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora;

	<p>(f) emissão dos CRI 500, e sua admissão para distribuição e negociação na B3; e</p> <p>(g) manutenção de apólice de seguro de riscos de engenharia e de responsabilidade civil tendo a Securitizadora como beneficiária das referidas apólices, sendo a apólice de emissão pela SwissRe, Ezze, Kovr, Tokio Marine, Sompo, Junto, Pottencial, Fairfax, ou Allianz;</p> <p>Para os fins deste instrumento, exceto quando disposto de outra forma, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto.</p>
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 3379-0, mantida na agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A.(Banco nº 237).
<b>“Conta da Devedora”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 1099-5, mantida na agência nº 197 do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Aginan e Celso Minoru, na qualidade de titulares e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição das Alienações Fiduciárias de Ações, conforme aditado por meio do <i>Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> (“ <u>Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> ”).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme aditado por meio do <i>Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> (“ <u>Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru”</b>	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Aginan, na qualidade de proprietária e fiduciante, pela Devedora na qualidade de Interveniente e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a

	constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos Aginan”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Hanei e Celso Minoru, na qualidade de titulares e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Cessão Fiduciária Dividendos Aginan, conforme aditado por meio do “ <i>Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ” e do “ <i>Segundo Aditamento Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ” (“ <u>Segundo Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos Aginan</u> ”).
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Devedora”</b>	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Parque Anhanguera e Celso Minoru, na qualidade de titulares e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Devedora, conforme aditado, por meio do “ <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ” (“ <u>Primeiro Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Devedora</u> ”).
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”</b>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme aditado por meio do “ <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ” (“ <u>Primeiro Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ” ).
<b>“Contrato de Cessão”</b>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado entre a Companhia Hipotecária, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e os Garantidores, na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
<b>“Contrato de Distribuição Série 265<sup>a</sup>”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de</i>

	<i>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Devedora.
<b>“Contrato de Distribuição Série 500ª”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 500ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Devedora.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Distribuição Série 265ª e o Contrato de Distribuição 500ª.
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) a CCB, para os fins do respectivo Aval; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Devedora; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; e (viii) o instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
<b>“Contrato de Servicing”</b>	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , celebrado entre a Securitizadora e a Devedora.
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os <i>Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma</i> celebrados ou a serem celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Significam em conjunto os Créditos Imobiliários CCB e os Créditos

	Imobiliários Aditamentos CCB;
“Créditos Imobiliários CCB”	São todos os direitos creditórios decorrentes da CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Credora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais prevista na CCB.
“Créditos Imobiliários Aditamento CCB”	São todos os direitos creditórios adicionais decorrentes da CCB após a celebração do Aditamento CCB e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB (após o Aditamento CCB) no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB (após o Aditamento CCB), bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Credora, por força da CCB (após o Aditamento CCB), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais prevista na CCB (após o Aditamento CCB).
“CRI 265 <sup>a</sup> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 265 <sup>a</sup> série da 4 <sup>a</sup> emissão da Securitizadora, cujos recursos da integralização serão utilizados para o pagamento de cada Tranche.
“CRI 500 <sup>a</sup> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 500 <sup>a</sup> série da 4 <sup>a</sup> emissão da Securitizadora, cujos recursos da integralização serão utilizados para o pagamento de cada Tranche.
“CRI” ou “CRIs”	Significam o CRI 265 <sup>a</sup> e o CRI 500 <sup>a</sup> .
“CRI Existente”	O Ônus em favor da Fiduciária no âmbito da 160 <sup>a</sup> à 171 <sup>a</sup> séries da 4 <sup>a</sup> emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração, nos termos deste

	instrumento.
“CSSL”	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	São as Datas de Pagamento descritas no Anexo I.
“Data de Emissão Série 265 <sup>a</sup> ”	23 de julho de 2021.
“Data de Emissão Série 500 <sup>a</sup> ”	31 de julho de 2023.
“Data de Emissão”	Significa a Data de Emissão Série 265 <sup>a</sup> e a Data de Emissão Série 500 <sup>a</sup> quando mencionadas em conjunto.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento da Remuneração e do Valor de Principal estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Primeira Integralização”	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI de qualquer série.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Decreto 10.278”	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas Iniciais”	São as despesas iniciais necessárias para realização da Operação. Essas despesas estão descritas e caracterizadas como despesas iniciais no Anexo I do Contrato de Cessão.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo I do Contrato de Cessão.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”

	no Anexo I do Contrato de Cessão.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão da CCB, a ser implementada de acordo com os termos da estabelecidos na CCB.
<b>“Devedora”</b>	<b>A INÁCIO LUIZ OESTE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida General Charles de Gaulle, nº 53, Parque São Domingos, CEP 05124-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.360.485/0001-39.
<b>“Dia Útil”</b>	É (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. Para fins de clareza não inclui no conceito de Direitos Creditórios os valores oriundo da comercialização das Unidades Permutadas.
<b>“Direitos Creditórios Elegíveis”</b>	São os Direitos Creditórios previstos após a obtenção do “habite-se”, incluindo a parcela “chaves”, conforme pactuado no Contrato de Venda

	e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Ações, às Quotas Devedora, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora aos respectivos Acionistas e Sócios.
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Documentos da Operação”</b>	<p>Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Contratos de Venda e Compra e Documentos Comprobatórios;</li> <li>(ii) CCB;</li> <li>(iii) Contrato de Cessão;</li> <li>(iv) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(v) Contratos de Garantia;</li> <li>(vi) Termo de Securitização;</li> <li>(vii) Contrato de Distribuição;</li> <li>(viii) Contrato de <i>Servicing</i>;</li> <li>(ix) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI;</li> <li>(x) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
<b>“Emissora” ou “Securitizadora”</b>	A <b>Virgo Companhia de Securitização</b> , qualificada no preâmbulo do presente Termo de Securitização.
<b>“Empreendimento”</b>	O empreendimento imobiliário denominado “Selenza Anhanguera Park”, o qual está sendo desenvolvido no Imóvel pela Devedora no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, e para cujo desenvolvimento parte dos recursos advindos do Financiamento Imobiliário serão destinados nos termos da CCB.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI, conforme

	aditada.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na Cláusula Oitava da CCB.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio do desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias, observadas as regras estabelecidas na CCB e no Contrato de Cessão.
<b>“Fundo de Obras”</b>	O fundo de obras a ser constituído na Conta Centralizadora com os recursos de cada Tranche e que conterá os custos e despesas do Empreendimento do Relatório de Previsão de Custos para o trimestre apresentado quando da Chamada de Capital, e que será liberado observadas as regras estabelecidas na CCB e no Contrato de Cessão.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva, que conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração durante a Operação. Este fundo será formado por meio do desconto do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI e mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas na CCB e no Contrato de Cessão.
<b>“Fundos”</b>	O Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas Devedora; (vii) a Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; (viii) os Fundos; (ix) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas; e

	(x) a Carta de Fiança.
<b>“Garantidores”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) a Devedora, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios e fiduciante do Imóvel;</li> <li>(ii) os Avalistas;</li> <li>(iii) a Aginan e Celso Minoru, na qualidade de fiduciantes das Ações;</li> <li>(iv) a Parque Anhanguera e Celso Minoru, na qualidade de fiduciantes das Quotas Devedora;</li> <li>(v) a Aginan na qualidade de fiduciante das Unidades Cumaru SP Golf;</li> <li>(vi) a Hanei e Celso Minoru, na qualidade de fiduciantes da Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; e</li> <li>(vii) qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“IBGE”</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“Imóvel”</b>	É o imóvel a ser alienado fiduciariamente à Credora, conforme identificado no Anexo I da CCB e no Contrato de Alienação Fiduciária, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades, excluindo-se as Unidades Permutadas.
<b>“Instrução CVM 301”</b>	A Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Instrução CVM 409”</b>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.
<b>“Instrução CVM 414”</b>	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução CVM 481”</b>	A Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.037, de 04 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.530, de 19

	de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da Receita Federal Brasileira de nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores” ou “Titulares de CRI”</b>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM 30, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos.
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“ISSQN”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos no item 8 das tabelas da Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011.
<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998.
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>“MDA”</b>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2158-35”</b>	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2189-49”</b>	A Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 983”</b>	A Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado;</li> <li>(ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e</li> </ul>

	<p>amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</li> <li>(iv) qualquer outro montante devido pela Devedora;</li> <li>(v) qualquer custo ou Despesa, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da CCI representativa dos Créditos Imobiliários e do CRI; e</li> <li>(vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</li> </ul> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>“Oferta 265”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, a qual será encerrada até a publicação do anúncio de início da Oferta 500.
<b>“Oferta 500<sup>a</sup>”</b>	Significa distribuição pública dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual é destinada para investidores profissionais;
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante Período de Carência”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios durante o Período de Carência devem ser aplicados, de forma que cada item

	<p>somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</li> <li>(ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;</li> <li>(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;</li> <li>(iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;</li> <li>(v) composição/recomposição do Fundo de Obras, caso necessário;</li> <li>(vi) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;</li> <li>(vii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;</li> <li>(viii) amortização extraordinária da CCB, se aplicável, nos termos das Cláusulas 5.2 e/ou 5.3.; e</li> <li>(ix) eventuais recursos remanescentes serão destinados ao Fundo de Obras.</li> </ul>
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios após o Período de Carência e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, nesse último caso a qualquer tempo, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</li> <li>(ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;</li> <li>(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;</li> <li>(iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;</li> <li>(v) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;</li> <li>(vi) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;</li> <li>(vii) amortização extraordinária da CCB, nos termos das Cláusulas 5.2 e/ou 5.3.;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(viii) liberação de recursos para a Devedora limitado ao montante dos Encargos Fiscais;</li> <li>(ix) amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da Cláusula Quarta;</li> <li>(x) na Data de Vencimento amortização integral da CCB; e</li> <li>(xi) liberação de recursos para a Devedora na Conta da Devedora após a quitação integral da CCB.</li> </ul>
<b>“Parte Relacionada”</b>	É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto ( <i>joint venture</i> ) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto ( <i>joint ventures</i> ) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto ( <i>joint venture</i> ) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e a Conta Centralizadora, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais.

<b>“Período de Carência”</b>	Período que se inicia a parir dessa data até a expedição do habite-se ou o decurso de 36 (trinta e seis) meses, o que ocorrer primeiro.
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“PMT”</b>	A parcela de pagamento de Remuneração, na respectiva Data de Pagamento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao:  (i) Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na Data de Primeira Integralização dos CRI; ou  (ii) Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da remuneração para os CRI integralizados após a Data de Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização.
<b>“Prêmio Extraordinário”</b>	O prêmio de 2% (dois por cento) do valor total da CCB a ser pago pela Devedora, quando da primeira Tranche, o qual foi pago em 21 de agosto de 2021.
<b>“Prêmio de Pré-Pagamento”</b>	O prêmio de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do montante a ser objeto de pré-pagamento da CCB, a ser pago pela Devedora, em caso de amortização extraordinária facultativa do saldo devedor da CCB, nos termos da CCB, aplicável sobre o valor a ser objeto de amortização extraordinária durante o Período de Carência.
<b>“Quotas Devedora”</b>	A totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade da Parque Anhanguera e Celso Minoru, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
<b>“Razão de Garantia”</b>	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora nos termos da CCB.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI 500, para constituição do Patrimônio Separado.

<b>“Relatório de Projeção de Custos”</b>	O relatório de projeção de custos futuros da Devedora e do Empreendimento, elaborado pelo Agente de Governança Financeira. O relatório será utilizado como base para liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora.
<b>“Relatório Semestral”</b>	O relatório semestral a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo III a este instrumento, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
<b>“Resgate Antecipado dos CRI”</b>	É o resgate antecipado dos CRI, a ser realizado nas hipóteses previstas na Cláusula 5.5. deste Termo de Securitização;
<b>“Resolução CNM4.373”</b>	A Resolução do Conselho Monetário Nacional de nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM nº 17/2021”</b>	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM nº 30/2021”</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM nº 35/2021”</b>	É a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 44/2021”</b>	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 60/2021”</b>	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 80/2022”</b>	É a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 160/2022”</b>	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
<b>“RET”</b>	O Regime Especial de Tributação das Incorporações Imobiliárias relacionado ao Empreendimento.
<b>“Servicer” e “Agente de Governança Financeira”</b>	A OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira de Ferraz, nº 250, 8º andar, conjuntos 801 e 802, Vila Olímpia, CEP 04552-040 inscrita no CNPJ/ME sob o nº

	13.879.876/0001-00.
<b>“Termo de Securitização” ou “Termo”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI” ou “Investidores”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que seja detentora de CRI.
<b>“Tranche”</b>	Cada tranche de liberação de recursos da CCB à Devedora.
<b>“Unidades”</b>	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas e ainda não quitadas, conforme indicadas nos anexos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora, e descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
<b>“Unidades Cumaru SP Golf”</b>	São as unidades pertencentes ao empreendimento Cumaru SP Golf conforme descritas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.
<b>“Unidades Permutadas”</b>	São as unidades indicadas no Anexo VI da CCB cujos direitos creditórios não fazem parte da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>“Valor de Avaliação”</b>	É o valor de avaliação mínimo para comercialização de cada Unidade, o qual será correspondente à média aritmética simples dos valores de vendas nos últimos 3 (três) meses, líquidos de comissão, conforme previsto no Anexo V e que deverá ser atualizado mensalmente.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor total de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). O Fundo de Despesas será constituído/composto com o desconto do valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre o valor da primeira Tranche.

<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor equivalente projetado da soma dos próximos 3 (três) pagamentos de Juros Remuneratórios que será constituído proporcionalmente a cada desembolso de valores da CCB, considerando o saldo devedor da CCB, por conta e ordem da Devedora.
<b>“Valor Nominal Unitário 265ª Série”</b>	É o valor nominal unitário de cada CRI 265ª Série, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI 265ª Série.
<b>“Valor Nominal Unitário 500ª Série”</b>	É o valor nominal unitário de cada CRI 500ª Série, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI 500ª Série.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	Significa o Valor Nominal Unitário 265ª Série e o Valor Nominal Unitário 500ª Série, quando mencionados em conjunto.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), sendo R\$37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) para os CRI 265ª Série, e R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) para os CRI 500ª Série.
<b>“VX Informa”</b>	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website ( <a href="https://vortex.com.br">https://vortex.com.br</a> ), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <a href="https://portal.vortex.com.br/register">https://portal.vortex.com.br/register</a> e solicitar acesso ao sistema.

### SEÇÃO III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária: A presente Emissão foi devidamente aprovada de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante

previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.1.1. Nos termos do artigo 287 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, incluindo a transferência de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito da CCB para a Emissora, passando-lhe a sua titularidade, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a excussão das Garantias.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da respectiva Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários CCB foram adquiridos pela Emissora diretamente junto à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no fator de risco “*Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários*” constante deste Termo de Securitização;

- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da CCB.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento de cada Série dos CRI, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. A Instituição Custodiante, para fins do disposto no item 12 do anexo III da Instrução CVM 414 é a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

2.7.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na CCB.

2.8.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.8.2. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.8.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.10. Liberação dos Recursos. Nos termos do Contrato de Cessão ficou ajustado que os pagamentos pela aquisição dos Créditos Imobiliários seriam feitos diretamente em favor da Devedora, em Tranches, sendo

que: (a) nessa data já foram desembolsados o valor de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões); e (b) os demais valores serão liberados após o integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes quando do desembolso de cada Tranche, cujos recursos serão depositados na Conta Centralizadora. Após o referido depósito, os recursos da integralização dos CRI de cada Tranche, observados os descontos a serem realizados pela Emissora e previstos na CCB, serão liberados à Devedora nos termos da CCB.

2.11. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Devedora com a CCB terão a destinação prevista na cláusula segunda da CCB, a qual, para os fins da regulamentação da CVM, é replicada no Anexo X este instrumento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e os Fatores de Risco estão dispostos no Anexo VII, possuem as seguintes características:

#### **CRI Série 265<sup>a</sup>**

- (i) Série: 265<sup>a</sup>;
- (ii) Emissão: 4<sup>a</sup>;
- (iii) Quantidade de CRI 265: 37.000 (trinta e sete mil);
- (iv) Valor Total dos CRI 265: O Valor Total dos CRI 265 será R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI 265;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI 265<sup>a</sup>: Os CRI 265<sup>a</sup> terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 265<sup>a</sup>;
- (vi) Data de Emissão dos CRI 265<sup>a</sup>: 23 de julho de 2021;
- (vii) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (viii) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de sua subscrição, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI calculada desde a primeira Data de Integralização até a data da sua efetiva integralização;
- (ix) Prazo dos CRI 265<sup>a</sup>: 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão CRI 265<sup>a</sup>, vencendo na Data de Vencimento dos CRI;

- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, pela variação do IPCA;
- (xi) Juros Remuneratórios: (i) 10,50% desde a Data de Emissão dos CRI 265 até o dia 31 de julho de 2023(exclusive); e (ii) 13,00% a partir do dia 31 de julho de 2023, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (xii) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;
- (i) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios do CRI 265: 24 de agosto de 2021;
- (ii) Data do Primeiro Pagamento de Amortização do CRI 265<sup>a</sup>: Data de Vencimento;
- (xiii) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custodia Eletronica e Liquidação Financeira: B3;
- (xiv) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (xv) Data de Vencimento Final: 23 de julho de 2025;
- (xvi) Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Garantias;
- (xvii) Regime Fiduciário: É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI 500, para constituição do Patrimônio Separado;
- (xviii) Classificação Anbima: CRI Residencial/Concentrado/Apartamentos/CCB. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta 265, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e
- (xix) Patrimônio Separado: O patrimônio separado é constituído, após a instituição do Regime Fiduciário composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e a Conta Centralizadora, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais.

#### **CRI Série 500<sup>a</sup>**

- (i) Série: 500<sup>a</sup> ;
- (ii) Emissão: 4<sup>a</sup> Emissão;

- (iii) Quantidade de CRI 500<sup>a</sup>: 28.000 (vinte e oito mil);
- (iv) Valor Total dos CRI 500<sup>a</sup>: O valor total dos CRI 500<sup>a</sup> será de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI 500<sup>a</sup>;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI 500<sup>a</sup>: Os CRI 500<sup>a</sup> terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 500<sup>a</sup>;
- (vi) Data de Emissão dos CRI 500<sup>a</sup>: 31 de julho de 2023.;
- (vii) Forma: Os CRI 500<sup>a</sup> serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. *Adicionalmente*, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (viii) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI 500 serão integralizados na medida da necessidade de recursos para o desenvolvimento do Empreendimento, conforme chamada de capital a ser realizada pela Emissora, nos termos acordados no respectivo boletim de subscrição e no compromisso de investimento: (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, ou (ii) após a primeira data de integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data da primeira integralização dos CRI 500 até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), não sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio;
- (ix) Prazo dos CRI 500<sup>a</sup>: O prazo total de dias corridos dos CRI 500<sup>a</sup> será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI 500<sup>a</sup> e a Data de Vencimento dos CRI, totalizando 723 (setecentos e vinte e três) dias corridos.;
- (x) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, pela variação do IPCA;
- (xi) Juros Remuneratórios: 13% ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (xii) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: de acordo com o Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I;
- (xiii) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios do CRI 500<sup>a</sup>: 22 de setembro de 2023.;
- (xiv) Data do Primeiro Pagamento de Amortização do CRI 500<sup>a</sup>: Data de Vencimento;

(xv) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(xvi) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(xvii) Data de Vencimento Final: 23 de julho de 2025;

(xviii) Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas Garantias;

(xix) Regime Fiduciário: É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430/2022, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI 500, para constituição do Patrimônio Separado;

(xx) Classificação Anbima: CRI Residencial/Concentrado/Apartamentos/CCB. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta 500, estando as características deste papel sujeitas a alterações; e

(xi) Patrimônio Separado: O patrimônio separado é constituído, após a instituição do Regime Fiduciário composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e a Conta Centralizadora, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

3.3. Oferta dos CRI 265: A Emissão dos CRI 265 foi realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 sendo a sua distribuição encerrada até a publicação do anúncio de início da Oferta 500.

3.4. Oferta dos CRI 500: A Emissão dos CRI 500 é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 sob o rito de regime automático. Não obstante, a Oferta 500 deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

3.4.1. A Oferta 500 é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/2021.

3.4.2. A Oferta 500 não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente Investidores Profissionais.

3.4.3. Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 os valores mobiliários destinados exclusivamente a Investidores Profissionais podem ser ofertados ao público sem a divulgação de um prospecto e documento de aceitação da Oferta dos CRI 500, desde que o Investidor seja informado que (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta dos CRI 500; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160.

3.4.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI 500 junto aos Investidores Profissionais para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI 500 sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.4.5. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM.

3.4.6. Os CRI 500 serão integralizados na medida da necessidade de recursos para o desenvolvimento do Empreendimento, conforme chamada de capital a ser realizada pela Emissora, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição CRI 500, atestando que estão cientes de que:

- (i) a Oferta 500 será registrada perante a CVM sob o rito automático; e
- (ii) os CRI 500 ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 60.

3.4.7. Em conformidade com o artigo 13º da Resolução CVM 160, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, por meio do Anúncio de Início.

3.5. Encerramento da Oferta: A Oferta 500 se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; e (ii) colocação da totalidade dos CRI 500.

3.5.1. A distribuição pública dos CRI 500 será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI 500, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, sendo admitida a distribuição parcial dos CRI 22, com a subscrição de qualquer quantidade de CRI 500 . Nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, não será aplicado o disposto na Seção XIV - Distribuição Parcial da Resolução CVM 160, tendo em vista o público-alvo da Oferta.

3.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI 500 poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI 500 adquiridos no âmbito da Oferta dos CRI 500 deverão obedecer às seguintes restrições: somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, livremente; (b) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta dos CRI 500, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta dos CRI 500, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

3.7. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

3.7.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato expedido B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas pela B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

#### **CLÁUSULA QUARTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO**

4.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva do IPCA, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir da Data de Primeira Integralização da Série, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de junho, referente ao mês de maio;

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao terceiro mês anterior. A título de exemplificação, em uma data de pagamento no mês de julho, será utilizado o índice do IPCA divulgado no mês de maio, referente ao mês de abril;

$dup$  = número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, 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 entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo  $dut$  um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, considera-se “ $dut$ ” como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

- i. Considera-se “Data de Aniversário” as Datas de Pagamento constantes no Anexo I, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- ii. Para fins deste Termo de Securitização, “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização dos CRI (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

#### 4.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de não divulgação do  $NI_k$ , até a Data de Aniversário, 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 Emissora ou da Devedora;
- (ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado por mais de 10 (dez) dias da sua data esperada de publicação, ou seja extinto, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor do Principal passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC, ou, na ausência

deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia;

- (iii) tanto o IPCA, o novo índice citado no item (i), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- (iv) caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá resgatar a integralidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida Assembleia deveria ter ocorrido, ou na data de pagamento dos CRI estabelecidas no Anexo I, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor dos CRI, calculado conforme este Termo, de forma *pro rata temporis*. O IPCA ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será a último disponível.

**4.2. Cálculo da Remuneração.** A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro-rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização da respectiva série, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

$J$  = valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = conforme definido acima;

*Fator de Juros* = fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

$i$  = (1) para os CRI 265: (i) 10,50% desde a Data de Emissão dos CRI 265 até o dia 31 de julho de 2023 (exclusive); e (ii) 13,00% a partir do dia 31 de julho de 2023 (inclusive); e (2) para os CRI 500 13,00%;

*dup* = conforme definido acima.

4.2.1. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRI's nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam titulares dos CRI's ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

4.3. Prêmio Extraordinário: Os CRI 265 que tenham sido integralizados até o dia 01 de setembro de 2021 fizeram jus a Prêmio Extraordinário o qual foi pago em 21 de agosto de 2021.

## CLÁUSULA QUINTA - AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) Data(s) de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

5.2. Cálculo da Amortização. O valor nominal unitário atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times TA_i$$

Onde:

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$TA_i$  = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I.

5.1.1 Após cada parcela de amortização, o Valor Nominal Unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VN_r = VN_a - AM_i$$

Onde:

$VN_r$  = valor nominal unitário remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a$  = conforme definido na Cláusula 4.1.;

$AM_i$  = valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I.

5.1.2. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização,  $VN_r$  assume o lugar de  $VN_a$  para efeito de continuidade de atualização.

5.1.3. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser

alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.1.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

5.2. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.3. Amortização Extraordinária dos CRI: Nos termos da CCB, o saldo devedor da CCB poderá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, seja de forma facultativa, por decisão da Devedora, seja de forma compulsória, observadas as regras dispostas na CCB a esse respeito. Os CRI 265 e os CRI 500 serão amortizados proporcionalmente de forma antecipada e obrigatória nos casos de qualquer evento de amortização da CCB, bem como no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI. Em qualquer hipótese de amortização extraordinária da CCB, os CRI serão extraordinariamente amortizados, na mesma proporção da amortização extraordinária entre o CRI 265<sup>a</sup> e o CRI 500<sup>a</sup>, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, na mesma proporção entre as Séries.

5.3.1. Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada. O saldo devedor da CCB poderá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, conforme aplicável, exclusivamente de acordo com as hipóteses descritas nas Cláusulas 5.4.1.1 e 5.4.1.2.

5.3.1.1. Amortização Extraordinária Compulsória. Após o término do Período de Carência o saldo devedor da CCB será amortizado extraordinariamente, de forma compulsória, com os recursos dos Direitos Creditórios disponíveis na Conta Centralizadora, se e quando existirem, nos termos da CCB.

5.3.1.2. Liquidação Antecipada Compulsória. A CCB será liquidada antecipadamente, de forma compulsória, nas hipóteses descritas abaixo:

- (i) se os recursos utilizados para amortização extraordinária compulsória previstas na Cláusula 5.4.2.1 forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor da CCB; ou
- (ii) na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das obrigações da CCB, nos termos da Cláusula Oitava da CCB.

5.3.2. Amortização Extraordinária Facultativa ou Liquidação Antecipada Facultativa. Fica facultado à

Devedora realizar, a qualquer momento com recursos próprios e, portanto, não oriundos dos Direitos Creditórios e/ou das Distribuições, a amortização extraordinária facultativa ou a liquidação antecipada facultativa do saldo devedor da CCB, conforme aplicável.

5.3.2.1 Para realização da amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, a Devedora deverá notificar a Securitizadora, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o respectivo pagamento antecipado, sendo certo que a referida comunicação deverá indicar o valor da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa, calculado de acordo com o disposto nas Cláusulas 4.5. e 4.6. da CCB, bem como a data em que o pagamento será realizado.

5.3.2.2. Os recursos necessários para realização de uma amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até às 15:00hs (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa.

5.4 Resgate Antecipado dos CRI: Sem prejuízo da Amortização dos CRI, Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI e Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória no caso de liquidação antecipada total ou ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários, por qualquer outro motivo.

5.4.1. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4. acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade os CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Primeira Integralização até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme o caso. O Resgate Antecipado dos CRI será feito de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3.

5.4.2. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

5.5. Comunicação à B3: Em caso de Resgate ou Amortização dos CRI a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis.

## CLÁUSULA SEXTA - ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

6.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante Período de Carência. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios durante o Período de Carência devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (v) composição/recomposição do Fundo de Obras, caso necessário;
- (vi) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (viii) amortização extraordinária da CCB, se aplicável, nos termos das Cláusulas 5.2 e/ou 5.3. da CCB; e
- (ix) eventuais recursos remanescentes serão destinados ao Fundo de Obras.

**6.2. Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência.** A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios após o Período de Carência e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, nesse último caso a qualquer tempo, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (v) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;
- (vi) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (vii) amortização extraordinária da CCB, nos termos das Cláusulas 5.2 e/ou 5.3 da CCB.;
- (viii) liberação de recursos para a Devedora limitado ao montante dos Encargos Fiscais;
- (ix) amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da Cláusula Quarta;
- (x) na Data de Vencimento amortização integral da CCB; e
- (xi) liberação de recursos para a Devedora na Conta da Devedora após a quitação integral da CCB.

**6.3.** Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. As obrigações da Devedora constantes da CCB poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas na cláusula oitava da CCB.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado da CCB, e consequentemente dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI.

7.1.1.1. A Emissão e/ou o Agente Fiduciário deverão comunicar a B3 imediatamente na declaração do vencimento antecipado dos CRI e, não obstante a comunicação à B3 prevista acima, para que o pagamento da totalidade dos CRI seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

7.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, conforme a Cláusula Décima Terceira, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

7.1.3. Observado o disposto na Cláusula 13.3., caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Termo de Securitização para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, a CCB e, portanto, os CRI, não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a não declaração do vencimento antecipado.

7.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB pela assembleia acima mencionada, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal da CCB não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde da primeira Data de Desembolso, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Credora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

7.2.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

## CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, as quais deverão permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

**8.2. Disposições Comuns à Todas as Garantias.** As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre ao ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou executar, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.6. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.7 No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, observado o disposto na CCB a esse respeito.

8.2.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe de saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.9. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos, na Conta da Devedora, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514.

**8.3. Aval.** Os Avalistas constituíram, nos termos do Código Civil e da CCB, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a Devedora pelas Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas declararam estar devidamente autorizados a constituir o Aval nos termos da CCB, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida Garantia, caso a CCB venha a ser executada.

8.3.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes do Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da CCB inadimplidas.

8.3.3. As obrigações decorrentes da CCB serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

8.3.4. O Aval prestado na CCB considera-se prestado a título oneroso, de forma que os Avalistas possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.3.5. Os Avalistas reconheceram que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações na CCB e não suspenderá qualquer ação movida pela Emissora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos na CCB sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial ou da falência; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Emissora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Emissora.

8.3.6. Os Avalistas reconheceram, ainda, que a preservação do Aval e do valor do crédito previstos na CCB foi causa fundamental para a emissão destas e para que a Credora (conforme definido na CCB) concordasse com a concessão do crédito à Devedora.

8.3.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral de todas as Obrigações Garantidas.

8.3.8. O Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do art. 899 do Código Civil.

8.3.9. A Devedora e os Avalistas nomearam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa à CCB ou às respectivas garantias em nome do outro, incluindo quaisquer citações ou intimações judiciais.

8.3.10. A Devedora e os Avalistas aceitaram o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigaram a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula 8.3.9., nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada na CCB.

8.3.11. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Emissora.

**8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.** A operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.4.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integral e diretamente pagos na Conta Centralizadora, e destinados à amortização dos CRI, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, estritamente de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem fazer parte da referida Garantia.

**8.5. Alienação Fiduciária de Ações.** A Operação contará com a Alienação Fiduciária de Ações, que consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Ações, as quais são de titularidade dos Sócios, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.1. A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Devedora não poderá realizar qualquer forma de Distribuição. Caso os Sócios, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, os Sócios se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado da CCB e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

8.5.2. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto das Ações deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

8.5.3. Em caso de inadimplência dos Adquirentes, da Devedora e/ou dos Garantidores com relação as Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Ações, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.4. Em virtude dos Ônus Existentes a eficácia da Alienação Fiduciária de Ações estará condicionada à quitação dos Ônus Existentes, que deverá ocorrer até o dia 01 de março de 2022.

**8.6. Alienação Fiduciária de Quotas.** A Operação contará com a Alienação Fiduciária de Quotas, que consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas, as quais são de titularidade dos Sócios, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.6.1. A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os recursos oriundos das Distribuições seguirão sendo integral e exclusivamente pagos aos Sócios, como normalmente feito antes da referida celebração.

8.6.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelos Garantidores e até que o respetivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta Centralizadora, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os Sócios, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista nesta Cláusula, os Sócios se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado da CCB e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

8.6.3. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto dos Sócios deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

8.6.4. Em caso de inadimplência dos Adquirentes, da Devedora e/ou dos Garantidores com relação as Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executir a Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**8.7. Alienação Fiduciária de Imóveis.** A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.7.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.7.2. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Credora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos Imóveis, nos limites e condições descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e neste instrumento.

8.7.3. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Para esse fim, o registro, bem como a averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos respectivos Imóveis deverá ter sido concluída no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos.

8.7.4. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praga/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praga negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

8.7.5. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Credora poderá executir a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.7.6. A Credora, na qualidade de fiduciário da Alienação Fiduciária de Imóveis, desde já concorda com o desenvolvimento e construção do Empreendimento no Imóvel e se compromete a celebrar qualquer instrumento ou declaração necessário exclusivamente para esse fim, desde que não afete as Garantias constituídas em favor da Credora.

**8.8. Fundo de Despesas.** Nos termos da CCB, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos das Tranches depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na CCB, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.

8.8.2. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.8.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser utilizados e fique abaixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora recursos suficientes para recompor o Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas retornem ao patamar em que estavam antes da referida utilização. Esse depósito deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.8.4. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta da Devedora, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida quitação.

**8.9. Fundo de Reserva.** Nos termos da CCB, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Credora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos das Tranches depositados na Conta Centralizadora, observado o disposto na cláusula 1.2.2. da CCB, até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento da Remuneração durante o prazo da Operação.

8.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados pela Securitizadora (nos termos e para os fins permitidos neste instrumento), a Devedora estará obrigada depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a devolução dos recursos utilizados, de forma que os valores mantidos no Fundo retornem ao patamar em que estavam antes da referida utilização. Esse depósito deve ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

8.9.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

**8.10. Fundo de Obras.** Nos termos da CCB, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

8.10.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o financiamento de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras e despesas do Empreendimento, que tenham sido previstas no Relatório de Projeção de Custos apresentado pela Devedora quando da Chamada de Capital.

8.10.1. As demais regras a respeito da constituição, utilização e disponibilização de recursos do Fundo de Obras estão devidamente descritas na CCB.

**8.11. Cessão Fiduciária Dividendos Aginan:** Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas será outorga a Cessão Fiduciária Dividendos Aginan, que deverão ser depositados na Conta Centralizadora para cobrir eventual excedente de obras e/ou amortizar as Obrigações Garantidas.

**8.12. Fiança:** Em garantia à conclusão do Empreendimento, limitado a R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), a Devedora contratou a Carta de Fiança.

8.12.1. Até que essa garantia seja liberada ou até a conclusão do Empreendimento a Devedora obriga-se a manter a Carta de Fiança sempre válida, devendo providenciar as renovações que sejam pertinentes.

**8.13. Liberação da Cessão Fiduciária Dividendos Aginan e da Carta de Fiança:** Fica estabelecido que a Cessão Fiduciária Dividendos Aginan e a Carta de Fiança poderão ser substituídas por um seguro *completion* de, no mínimo, R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) a ser emitido pela SwissRe, Ezze, Kovr, Tokio Marine, Sompo, Junto, Pottencial, Fairfax, ou Allianz.

8.13.1. Uma vez contratado o seguro *completion* previsto acima a Devedora deverá, até o adimplemento das Obrigações Garantidas, tomar todas as providências necessárias para que esse seguro permaneça válido, devendo providenciar as renovações que sejam pertinentes.

**8.14. Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.** A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.

8.14.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru será outorgada em caráter irrevogável e irretratável, ficando certo de que a referida Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru estará condicionada de forma

suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao cumprimento integral das obrigações garantidas, pecuniárias ou não, nos termos dos documentos relacionados ao CRI Existente (“Condição Suspensiva”)

8.14.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru. Para esse fim, o registro, bem como a averbação da Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru na matrícula das respectivas Unidades Cumaru SP Golf deverá ter sido concluída no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos.

8.14.3. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular das Unidades Cumaru SP Golf por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Devedora de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praga/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praga negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

8.14.4. Em caso de decretação do vencimento antecipado da CCB e não pagamento pela Devedora do saldo devedor da CCB no prazo estipulado para tanto, a Credora poderá executir a Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.

## CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1 Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

- (v) observar as disposições da Resolução CVM nº 44/2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM nº 44/2021;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (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) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, 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;
- (xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xv) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações

necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal;

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas; e

(xix) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, 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

## **CLÁUSULA DEZ - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**10.1. Regime Fiduciário.** Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

10.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

**10.2. Patrimônio Separado:** O patrimônio separado é constituído, após a instituição do Regime Fiduciário composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e a Conta Centralizadora, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais.

10.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

10.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

10.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora, estão isentos 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 responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430/2022.

10.3.1. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 dias após o término do exercício social.

10.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.4.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e direcionados para pagamento dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos, conforme Ordem de Alocação dos Recursos.

10.4.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

10.5. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de

sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.5.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.5.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, 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 na Cláusula 10.5.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral na Cláusula 10.5.1 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**10.6. Ordem de Alocação dos Recursos:** A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 10.6, abaixo, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) remuneração dos CRI; e
- (iv) amortização dos CRI.

## **CLÁUSULA ONZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. **Nameação do Agente Fiduciário:** A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

**11.2. Declarações do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021 e conforme disposta na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (ix) verificou no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e
- (x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/2021, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que atua e venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário.

**11.3. Início do Exercício das Funções:** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

**11.4. Obrigações do Agente Fiduciário:** São obrigações do Agente Fiduciário:

- (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, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, 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) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM nº 17/2021 e deste Termo de Securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se aplicável, e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17/2021, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (x) convocar, quando necessário Assembleia dos Titulares de CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/2021 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de

atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTVM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(xiii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais 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 o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM nº 17/2021;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula de Administração do Patrimônio Separado acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no art. 15 da Resolução CVM nº 17/2021; e

(xx) disponibilizar o preço unitário, calculado pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou seu website: <https://oliveiratrust.com.br>.

11.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve, caso a Emissora não faça, usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização

para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021 e artigo 13 da Lei nº 9.514/97.

**11.5. Remuneração do Agente Fiduciário:** Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil da primeira data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura, o que ocorrer primeiro, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes; (ii) parcela única de implantação no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; (iii) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora ou Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscientos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item “i” será cobrada a título de “Abort Fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**11.5.1.** As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**11.5.2.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.5.3.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária

pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5.4. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

11.5.5. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, photocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SER.

11.5.6. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, na qualidade de administradora dos recursos no Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso insuficiência de recursos no Patrimônio Separado no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou Devedor conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora ou do Devedor, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as

eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

**11.6. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**11.6.1.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

**11.6.2.** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

**11.6.3.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3, conforme Resolução CVM nº 17/2021.

**11.6.4.** 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 eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo

deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/2021, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento

## **CLÁUSULA DOZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- i.pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- ii.pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iii.decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- iv. inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os Créditos Imobiliários e desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de inadimplemento

12.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

12.1.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral.

12.1.3. A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.1.4. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 0 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

12.1.5. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.1.6. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 0 abaixo. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 10.1.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**12.2. Liquidação do Patrimônio Separado:** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI.

12.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

12.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora 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 14.43. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 0 acima, na reintegração ao patrimônio comum do Cedente dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento das demais obrigações inerentes ao Patrimônio Separado. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 0 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

## CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA

13.1. **Assembleia.** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia dos Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. **Convocação:** A Assembleia dos Titulares de CRI 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, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://www.opeacapital.com/emissoes/>). A convocação da Assembleia dos Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

13.2.1. A Assembleia dos 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 e horário da reunião. Caso assim previsto na legislação aplicável, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia dos Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia dos Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

13.2.2. Observado o disposto na Cláusula 13.2. acima, deverá ser convocada Assembleia dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Contrato de Locação.

13.2.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída, salvo o disposto acima. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de convocada Assembleia dos Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia dos Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a convocada Assembleia dos Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

13.2.5. Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da convocada Assembleia dos Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.2.6. Não podem votar na Assembleia dos Titulares de CRI:

I - os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

- II - os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III - empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV - qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

13.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 13.2.6. acima quando:

- I - os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.6.; ou
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia dos Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia dos Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia dos Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

13.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia dos Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

13.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia dos Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

13.3.2. Da convocação da Assembleia dos Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia dos Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia dos 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;
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

13.3.3. Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia 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.

13.3.4. As informações requeridas na Cláusula 13.3.3. acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

13.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

13.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.7. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

13.8. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.9. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Diretor da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; ou (c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

13.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

13.11.1. As Assembleias dos Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quórums e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 13.11., acima

13.12. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quórums de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

13.15. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.16. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

13.16.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

13.16.2. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTVM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.16.3. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia dos Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## CLÁUSULA QUATORZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**14.1. Despesas da Emissão.** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, líquido de tributos, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

14.1.1. A remuneração definida na Cláusula 14.1., continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos na Cláusula 14.1. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a

prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado.** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (b) sejam de responsabilidade da Cedente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

**14.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita

ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusula 14.1. e 14.2., tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI.** Observado o disposto nas Cláusulas 14.1., 14.2. e 14.3., são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1.;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias, caso não haja recursos suficientes para tanto no fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.4., as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários;
- (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos dos Contratos de Venda e Compra;
- (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela

Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou a

- (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.5. 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, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

14.5.1. Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora por profissional. Na data da ocasião citada, a Emissora cotará dois escritórios de advocacia (a sua livre escolha) para balizar o valor de mercado. Após o envio das cotações à Devedora, este terá um dia útil para aceitar o valor de referência da hora homem de uma das propostas. Em caso de não resposta no prazo estipulado, a Emissora pode escolher o valor e seguir com as cobranças.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

**15. Tratamento Tributário.** Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo VIII, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet ([www.opeacapital.com](http://www.opeacapital.com)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão: (i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

16.1.1. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao

mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**17.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

17.1.1. A atuação da Instituição Custodiante da CCI limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante da CCI não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

17.1.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

**18.1. Comunicações.** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores - internet - ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04533-004, São Paulo/SP

At.: Departamentos Jurídico e de Gestão

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At: Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br) (para fins de precificação)

18.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo

informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

18.1.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>.

18.1.3. A comunicação acerca das obrigações pendentes de cumprimento através da plataforma VX Informa, junto ao Agente Fiduciário, em seu website: <https://vortex.com.br>.

18.1.4. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

18.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportunamente, das combinações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das combinações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

18.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas 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, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada

ineficaz.

18.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

18.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.8. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (vi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (v) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (vi) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (vii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (viii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (ix) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de conflito entre as disposições ou regras estabelecidas neste instrumento e aquelas estabelecidas na CCB, prevalecerão aquelas estabelecidas na CCB.

18.9. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

18.10. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

18.10.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

18.10.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que;

- (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A.-Brasil, Bolsa e Balcão e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) quando necessário aditar o instrumento de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias;
- (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; e/ou, ainda
- (vi) caso assim esteja expressamente estabelecido na CCB.

18.11. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

18.12. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

18.13. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

18.14. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de

3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

18.15. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

18.16. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

18.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

18.18. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como bem como na Medida Provisória 983, na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

18.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

18.20. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

(Anexo I do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

**Tabela de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI**

<b>Cronograma de Pagamentos CRI Série 500</b>			
<b>N</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	22/09/2023	0,0000%	NÃO
2	24/10/2023	0,0000%	NÃO
3	22/11/2023	0,0000%	NÃO
4	22/12/2023	0,0000%	NÃO
5	24/01/2024	0,0000%	NÃO
6	22/02/2024	0,0000%	NÃO
7	22/03/2024	0,0000%	NÃO
8	24/04/2024	0,0000%	NÃO
9	22/05/2024	0,0000%	NÃO
10	24/06/2024	0,0000%	NÃO
11	24/07/2024	0,0000%	NÃO
12	22/08/2024	0,0000%	NÃO
13	24/09/2024	0,0000%	NÃO
14	23/10/2024	0,0000%	NÃO
15	22/11/2024	0,0000%	NÃO
16	24/12/2024	0,0000%	NÃO
17	22/01/2025	0,0000%	NÃO
18	24/02/2025	0,0000%	NÃO
19	24/03/2025	0,0000%	NÃO
20	24/04/2025	0,0000%	NÃO
21	22/05/2025	0,0000%	NÃO
22	24/06/2025	0,0000%	NÃO
23	23/07/2025	100,0000%	NÃO

(Anexo II Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

## **Identificação dos Créditos Imobiliários (CCI)**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 22 de julho de 2021.					
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n º 1052, 13º andar, sala 132							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>INÁCIO LUIZ OESTE CLUB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA</b>							
14.360.485/0001-39							
Avenida General Charles de Gaulle, nº 53							
Bairro	Parque São Domingos	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05124-000
<b>4. TÍTULO:</b>							
a Cédula de Crédito Bancário nº 41500909-0, emitida pela Devedora em 21 de julho de 2021, no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), em favor da Companhia Hipotecária.							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
Os imóveis vinculados à Emissão são (“Imóveis”):							
<b>Empreendimento</b>	<b>Endereço</b>		<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>			
“Selenza Anhanguera Park”	Avenida General Charles de Gaulle, nº 53, Parque São Domingos, CEP 05124-000, São Paulo, SP.		163.487	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de SP			
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local de Emissão:	22 de julho de 2021, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias corridos.						
Valor do Principal:	R\$ 65.000.000 (sessenta e cinco milhões de reais)						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a: (i) 10,50% desde a Data de Emissão até o dia 31 de julho de 2023 (exclusive); e (ii) 13,00% a partir do dia 31 de julho de 2023, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis						

<b>Atualização Monetária:</b>	IPCA.
<b>Data de Vencimento Final:</b>	<i>21 de julho de 2025</i>
<b>Encargos Moratórios:</b>	<i>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos Multa Moratória de 10% (dez por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito</i>
<b>Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:</b>	<i>Conforme estabelecido no Anexo I d.</i>
<b>8. GARANTIAS:</b>	
<i>A CCI não contará com garantias. Os Créditos imobiliários, por sua vez, contarão com (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas Devedora; (v) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) a Cessão Fiduciária Dividendos Aginan; (vii) a Carta Fiança; (viii) os Fundos; e (ix) a Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru.</i> <i>.</i>	

(Anexo III do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda)

## ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de instituição intermediária líder da 4<sup>a</sup> Emissão, Série 265 e 500, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua própria emissão, a ser objeto da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

(Anexo IV do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

#### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 4<sup>a</sup> Emissão da Emissora em duas séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/2022, representados integralmente pela CCI e pela a Conta Centralizadora.

(Anexo V do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

### **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04533-004 e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia (i) uma via assinada eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4<sup>a</sup> Emissão, duas séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e pela Conta Centralizadora e (ii) uma via assinada eletronicamente do Termo de Securitização.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*”.

São Paulo/SP, [=] de agosto de 2023.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Anexo VI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Série da 4<sup>a</sup> Emissão (“**Emissão**”) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situações de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

(Anexo VII do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 265<sup>a</sup> e 500<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Inácio Luiz Oeste Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)

## Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

### Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

#### 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;

- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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 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 os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora ou dos Garantidores.

#### Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros

emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias 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.

#### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do Produto Interno Bruto, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015; -3,5% no ano de 2016; 1,0% no ano de 2017; e, 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações 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 Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

#### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, dos Garantidores, das Garantias e das demais

partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

### Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

#### *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

#### *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

#### *Companhia de Capital Aberto*

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIIs.

#### *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora 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 Créditos Imobiliários e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle**

A Controladora da Emissora não possui participação societária em empresas com objetos sociais similares ao da Emissora, não existindo atualmente conflito de interesses ou outros riscos que possam afetar as atividades da Emissora.

**Riscos relacionados aos seus acionistas**

A Emissora pode necessitar de capital adicional no futuro, que seria obtido por meio de emissão de valores mobiliários. Não há garantia de que a única acionista aporte capital.

**Riscos relacionados às suas controladas e coligadas**

A Emissora não possui empresas controladas ou coligadas.

**Riscos relacionados aos seus fornecedores**

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, agentes fiduciários, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de rating, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências, restrições e preços. A relação da Emissora com seus fornecedores não está sujeita a regulamentação governamental. Sobre seus potenciais clientes, a Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização.

**Riscos relacionados aos seus clientes**

A principal fonte de receita da Emissora é a que decorre de serviços relacionados à securitização de direitos creditórios. Sendo assim, a saúde financeira dos clientes que contratam a Emissora tem papel relevante na formação do resultado da Emissora. Não existem garantias de que a Emissora mantenha sua atual carteira de clientes ou que possa expandi-la no futuro.

**Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atue**

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária. Já os investidores do CRI estão sujeitos aos riscos associadas à incorporação imobiliária, construção e locação e venda de imóveis dependendo da natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI, e podem incluir inadimplência pelo devedor do crédito imobiliário, risco de obras que podem variar desde atraso na obra até estouro no orçamento. Outro fator que pode gerar risco ao investidor são operações com concentração de locatário ou vacância desses imóveis. O setor imobiliário também está sujeito ao declínio da atividade econômica do Brasil, já que isto pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. A verificação de um ou mais desses fatores poderá impactar negativamente o setor, afetando a emissão de CRIs pela Emissora e consequentemente, sua rentabilidade. Alguns riscos das operações imobiliárias devem ser analisados, como por exemplo, falhas na constituição da garantia real ou insuficiência das garantias reais prestadas, revisão judicial ou rescisão de contrato que dá origem ao direito creditório e pagamento antecipado dos direitos creditórios. Políticas e regulamentações que afetem o setor agrícola e setores relacionados podem afetar de maneira adversa as operações e a lucratividade do setor agropecuário. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente dezenove anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### Fatores de Risco Relacionados à Devedora e aos Garantidores

#### A capacidade da Devedora dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. A capacidade de pagamento da Devedora e dos Garantidores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores e, caso aplicável, nos termos da CCB. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora e dos Garantidores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio

Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

#### *Perda de pessoal importante*

A Devedora e os Garantidores, conforme aplicável, dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora e os Garantidores há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora e os Garantidores.

#### *Risco de Concentração.*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito da CCB. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB, conforme o caso. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

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

A Devedora e os Garantidores, conforme aplicável, estão sujeitos às leis trabalhistas 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 Cedente e/ou dos Garantidores) 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 Cedente e dos Garantidores.

#### *A Devedora e os Garantidores estão sujeitos à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora e os Garantidores estão sujeitos à eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora e dos Garantidores, em especial

as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas nos termos da CCB, demais Documentos da Operação e, consequentemente, dos CRI.

*A honra do aval pela Avalista pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros*

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Avalista em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval prestado na CCB pode afetar a capacidade da Avalista de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Avalista terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da CCB.

#### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

##### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

##### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

##### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

##### *Risco Referente à garantia de Alienação Fiduciária de Quotas outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários*

As Alienações Fiduciárias de Participações prestada em favor dos Créditos Imobiliários poderão não estar constituída quando da liquidação da Oferta. Caso as Alienações Fiduciárias de Participações não venham a ser constituídas no prazo estipulado nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações, poderá haver o vencimento antecipado da CCB, e, consequentemente dos CRI, nos termos da CCB, com a

consequente amortização antecipada dos CRI. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão não contar com garantias suficientes para adimplir com o saldo devedor dos CRI.

#### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. As seguintes matérias precisam ser aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em presentes na Assembleia: (i) insolvência da Emissora; (ii) ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 12.2.; (iii) as alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação à Ordem de Prioridade de Pagamentos; (iv) declaração do vencimento antecipado da CCB em virtude da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

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 públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

#### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante

a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade da CCB mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa Líquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 4.860.269,00 (quatro milhões, oitocentos e sessenta mil, duzentos e sessenta e nove reais) que corresponde a pouco menos de 32,40% (trinta de dois inteiros e quarenta décimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

### Riscos de Insuficiência das Garantias.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data

de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Risco de não Formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru foi celebrado com Condição Suspensiva, condicionado ao adimplemento e baixa do ônus referente ao CRI Existente. Enquanto a Condição Suspensiva não for implementada esse instrumento não terá eficiácia. Ainda, após o início da sua eficácia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Cumaru deverá ser registrado no Cartórios de Registro de Imóveis competente. Enquanto não houver o início da eficácia e/ou do registro no Cartório de Registro de Imóveis essa garantia não poderá ser exexta pela Securitizadora. Esse fato pode acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Garantidores e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, dos Garantidores e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Empreendimentos, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora e/ou os Garantidores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Créditos Imobiliários, da CCB e/ou das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Créditos Imobiliários, da CCB e/ou das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

### Tributação dos Titulares dos CRI

#### Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, 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 Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real 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). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial - TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### Imposto Sobre Operações Financeiras - IOF

**Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):** As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

**Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):** Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

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 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos

rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de 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).

(Anexo IX do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo  
Companhia de Securitização)

**Outras Emissões do Agente Fiduciário**

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	16L00 17809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHA VILLE	Adimidente	Subordinado
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	16K09 24155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/12/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel

											, Fundo	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	16L01 27203	40.000. 000,00	40.00 0	97,00 % CDI	1	28	13/1 2/20 16	16/12 /2019	LDI	Adimidente	Aval, Fiança, , Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	17E08 40314	198.000 .000,00	198.0 00	CDI + 9,00 %	1	25	05/0 6/20 17	05/09 /2019	DIRECIONAL II	Adimidente	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	16L00 17840	48.260. 000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/1 2/20 16	25/10 /2023	ALPHA VILLE	Adimidente	Subordinação
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	16L00 22665	23.232. 300,00	23.00 0	IGPM + 13,00 %	1	27	05/1 2/20 16	25/10 /2025	ALPHA VILLE	Adimidente	Subordinação

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	16K09 29160	7.113,5 88,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24 1/20 16	11/1 /2028	CIPAS A	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17B00 48606	30.957. 850,00	200	IPCA + 10,00 %	1	32 2/20 17	06/0 /2025	NOVA COLO RADO	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança

Relatório de Execuções Judiciais											
Identificação do Executado		Identificação do Executante		Detalhamento da Execução		Informações Adicionais		Situação Atual		Observações	
Nome	Nº Cadastral	Nome	Nº Cadastral	Valor Executado	Valor Executado (R\$)	Periodo de Execução	Período de Execução (Mês/Ano)	Periodo de Vencimento	Período de Vencimento (Mês/Ano)	Estado Civil	Motivo da Execução
VIRGO COMPANHIA DE SEGURANÇA	17A08 99147	69.913. 663,58	69.91 3	IPCA + 6,30 %	4	5	12/0 1/20 17	12/01 /2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
VIRGO COMPANHIA DE SEGURANÇA	CRA01 7005V 7	37.500. 000,00	37.50 0	CDI + 2,75 %	1	4	11/0 8/20 17	06/11 /2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
VIRGO COMPANHIA DE SEGURANÇA	16I081 5552	10.000, 00	1	IPCA + 7,00 %	4	2	05/0 9/20 16	19/02 /2030	AIR LIQUIDE	Resgatado	Alienação Fiduciária de

	TIZACAO											Imovel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	17I014 2307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	SOUZA CRUZ 11	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo	
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	17C09 76127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2020 17	AIR LIQUI DE II	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo	
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	CRA01 7004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2020 17	HORITA	Adimidente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval	

C R I	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17G16 74856	18.483. 737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/0 7/20 17	07/10 /2022	SAINT FRANC IS	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 7005V 8	6.250.0 00,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/0 8/20 17	06/11 /2020	CITRU S JUICE	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 7005V 9	6.250.0 00,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/0 8/20 17	06/11 /2020	CITRU S JUICE	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I014 2661	28.739. 830,00	10.00 0	IPCA + 6,00 %	4	13 9/20 17	15/0 /2024	SOUZA CRUZ 13	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I014 2635	70.572. 075,00	10.00 0	IPCA + 6,00 %	4	12 9/20 17	15/0 /2027	SOUZA CRUZ 12	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L07 65996	350.000 .000,00	350.0 00	IPCA + 6,00 %	4	18 2/20 17	11/1 /2032	CASAS BAHIA	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subor

											dinaçã o	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17L07 76106	150.000 .000,00	150.0 00	IPCA + 21,69 %	4	19	11/1 2/20 17	13/12 /2032	CASAS BAHIA	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Subor dinaçã o, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17J00 97577	25.959. 921,00	10.00 0	IPCA + 5,75 %	4	14	09/1 0/20 17	05/09 /2024	SOUZA CRUZ 14	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17G16 74859	10.000, 00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/0 7/20 17	07/10 /2022	SAINT FRANC IS	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17B00 48622	12.644. 756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/0 2/20 17	20/09 /2025	NOVA COLO RADO	Adimpl ente	Fiança , Aval, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Subor dinaçã o, Fundo ,
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	17B00 48624	21.798, 03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/0 2/20 17	20/09 /2025	NOVA COLO RADO	Adimpl ente	Fiança , Aval, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	18B08 98471	50.000. 000,00	50.00 0	CDI + 0,70 %	1	26 2/20 18	01/03 /2023	BR PROPE RTIES	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	18D06 98877	80.000. 000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27 4/20 18	10/0 17/04 /2028	RNI	Adimidente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18D07 88427	86.109. 372,93	8.600	IPCA + 8,50 %	4	17	20/0 4/20 18	20/10 /2028	RIO AVE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 8002S 1	40.000. 000,00	4.000	CDI + 3,00 %	1	3	21/0 6/20 18	21/12 /2020	HORIT A II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18F08 49431	175.000 .000,00	175.0 00	IPCA + 7,00 %	4	21	25/0 6/20 18	13/12 /2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduci

												ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Subor dinaçã o
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18F08 49476	75.000. 000,00	75.00 0	IPCA + 19,08 %	4	22 6/20 18	25/0 /2032	13/12 BAHIA II	CASAS BAHIA	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Subor dinaçã o, Cessão Fiduci ária de Direit os

											Credit orios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18G07 05308	80.500. 000,00	80.50 0	IPCA + 7,25 %	1	29 7/20 18	13/0 /2033	25/07 PLAZA IGUAT EMI	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Fiança , Fundo , Aliena ção Fiduci ária de Ações, Aliena ção Fiduci ária de Quota s

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18I000 0001	20.500. 000,00	20	CDI + 3,27 %	1	28	03/0 9/20 18	15/09 /2028	SALES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18L13 00313	137.893 .383,84	137.8 93	IPCA + 6,25 %	4	29	21/1 2/20 18	05/01 /2039	BRF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Subordinação
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	18L13 00314	21.108. 956,23	21.10 8	IPCA + 7,00 %	4	30	21/1 2/20 18	05/01 /2039	BRF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19B01 77968	110.000 .000,00	110.0 00	CDI + 1,70 %	1	31	15/0 2/20 19	15/02 /2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 9000M A	11.893. 610,88	1.189	16000 0%	4	1	01/0 3/20 19	28/01 /2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 9000M B	10.000, 00	1	16000 0%	4	2	01/0 3/20 19	28/01 /2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 9000X D	270.000 .000,00	270.0 00	CDI + 15,00 %	3	1	18/0 3/20 19	15/03 /2023	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 9000X E	100.000 .000,00	100.0 00	CDI + 0,03 %	3	2	18/0 3/20 19	14/03 /2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19E01 71753	44.975. 610,06	44.97 5	IPCA + 7,50 %	4	35	10/0 5/20 19	10/05 /2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação

												Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	19E02 99199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 8,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRI FARM	Adimidente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 9003E E	50.000. 000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/0 6/20 19	27/10 /2022	HORIT A II	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19E09 67405	259.231 .176,48	259.2 31	IPCA + 6,50 %	4	33	31/0 5/20 19	25/05 /2035	MULTI RENDA URBA NA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Ações, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19E09 67406	80.598. 492,20	80.59 8	IPCA + 7,50 %	4	34	31/0 5/20 19	25/05 /2035	MULTI RENDA URBA NA	Adimpl ente	Fiança , Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária

												de Ações
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	19F01 79211	58.000. 000,00	58.00 0	96500 %	4	36	10/0 6/20 19	10/06 /2024	MPD	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Aval
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	19F01 79276	30.000. 000,00	30.00 0	CDI + 2,70 %	4	37	10/0 6/20 19	10/06 /2024	MPD	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	19G02 90123	175.000 .000,00	175.0 00	IPCA + 6,00 %	4	41	19/0 7/20 19	11/07 /2033	CASAS BAHIA IV	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quota

											s, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19G08 01197	28.000. 000,00	28.00 0	IPCA + 12,00 %	4	45	23/0 7/20 19	23/08 /2022	ARTEN GE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19G02 90175	75.000. 000,00	75.00 0	IPCA + 21,37 %	4	42	19/0 7/20 19	11/07 /2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária

											de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo	
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZAÇÃO	19H03 58499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZAÇÃO	19I073 9560	237.663,247,85	237,661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão

												Fiduciária de Ações
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19I073 9706	25.241. 041,04	25.24 1	CDI + 3,00 %	4	48 0/20 19	14/1 /2029	18/09 /2029	VITAC ON	Adimidente	Fundo , Fiança , Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel , Cessão Fiduciária de Ações
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19I073 9707	50.000. 000,00	50.00 0	CDI + 5,00 %	4	49 0/20 19	14/1 /2029	18/09 /2029	VITAC ON	Adimidente	Fundo , Fiança , Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

												Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Quotas
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K09 81679	80.000. 000,00	80.00 0	IPCA + 6,00 %	4	54 1/20 19	14/1 /2031	16/12	LOCAL FRIO	Adimidente	Fiança , Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURIT	19K09 81682	20.000. 000,00	20.00 0	IPCA + 7,00 %	4	55 1/20 19	14/1 /2031	16/12	LOCAL FRIO	Adimidente	Fiança , Alienação Fiduci

	TIZACAO										ária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	19K10 33635	27.000.000,00	27.000,00	IGPM + 9,60 %	4	56	18/1 1/20 19	19/01 /2032	GRUPO CEM III	Adimidente

												os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19K10 56888	115.000 .000,00	115.0 00	86400 %	4	52	21/1 1/20 19	21/11 /2031	VARZE A GRAN DE	Adimpl ente	Fundo , Aliena ção Fiduci ária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 38850	78.635. 000,00	78.63 5	IPCA + 4,35 %	4	57	12/1 2/20 19	14/10 /2030	MAIA	Adimpl ente	Fiança , Aliena ção Fiduci ária de Outros
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 10874	70.000. 000,00	70.00 0	CDI + 1,50 %	4	58	10/1 2/20 19	11/07 /2025	SUPER FRIO	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 10880	30.000. 000,00	30.00 0	CDI	4	59 2/20 19	10/1 /2027	SUPER FRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 16266	21.944. 580,00	21.94 4	IPCA + 11,00 %	4	61 2/20 19	05/1 /2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 38765	60.471. 000,00	60.47 1	CDI + 1,75 %	4	63 2/20 19	18/1 /2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 38747	145.000 .000,00	145.0 00	CDI + 1,25 %	4	62	18/1 2/20 19	15/12 /2026	AUTO NOMY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA01 90061 4	500.000 .000,00	500.0 00	IPCA + 4,50 %	8	ÚN IC A	16/1 2/20 19	16/12 /2024	MINER VA	Adimplente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	19L08 82278	80.119. 917,94	80.11 0	IPCA + 6,00 %	4	51	10/1 2/20 19	15/02 /2035	CANO PUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fundo

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20A07 97060	145.000 .000,00	145.0 00	CDI + 1,55 %	4	65 20	10/0 1/20 20	15/08 /2029	TISHM AN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, , Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20A07 97173	20.000. 000,00	20.00 0	CDI + 4,05 %	4	68 20	10/0 1/20 20	15/08 /2029	TISHM AN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, , Alienação Fiduciária

												de Quotas
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	19L09 87208	26.979. 654,61	26.97 9	IGPM + 8,65 %	4	67 2/20 19	30/1 /2034	10/10 /2034	CUNH A DA CAMA RA	Adimidente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	20A08 38378	90.000. 000,00	90.00 0	127,00 % CDI	4	66 1/20 20	20/0 /2030	24/01 /2030	JL	Adimidente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	20A09 52498	33.000. 000,00	33.00 0	IPCA + 9,25 %	4	70 1/20 20	16/0 /2034	23/02 /2034	BRDU I	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	20A09 64303	49.140. 000,00	49.14 0	IPCA + 9,00 %	4	71 1/20 20	16/0 /2034	20/02 II	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	20A09 64304	2.860,0 00,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72 1/20 20	16/0 /2031	20/12 II	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20B08 20360	70.000. 000,00	70.00 0	CDI + 2,00 %	4	78 2/20 20	14/0 /2030	30/01 RBR	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20C08 18565	30.000. 000,00	30.00 0	CDI + 5,00 %	4	79 3/20 20	06/0 /2024	08/03 PORTE	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0000G S	22.990. 000,00	22.99 0	CDI + 8,00 %	10	1	05/0 3/20 20	31/05 /2021	BEVAP II	Adimplente	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0000M B	10.000, 00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/0 3/20 20	31/05 /2021	BEVAP II	Adimplente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20C01 58581	15.000. 000,00	15.00 0	CDI + 6,00 %	4	74	09/0 3/20 20	21/02 /2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20C09 36929	30.055. 000,00	30.05 5	IPCA + 6,50 %	4	86 3/20 20	18/0 /2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20D09 42992	15.000. 000,00	15.00 0	IPCA + 12,68 %	4	10 4 20	24/0 4/20 /2030	JACAR ANDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança , Coobrigação, Fundo , Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20D08 09562	47.500. 000,00	47.50 0	12680 0%	4	98 4/20 20	17/0 /2023	NEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária

												de Imovel , Aval, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0000G T	30.000. 000,00	30.00 0	CDI + 3,35 %	12	ÚN IC A	30/0 3/20 20	13/03 /2024	TACO BELL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20D07 91803	4.800.0 00,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/0 4/20 20	05/05 /2027	IBEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20E08 40254	23.577. 000,00	23.57 7	IGPM + 9,00 %	4	10 7	13/0 5/20 20	14/05 /2030	PERME TAL	Adimplente	Fiança , Fundo , Alienação Fiduciária de Imovel

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0001E 4	400.000 .000,00	400.0 00	IPCA + 5,75 %	14	1	22/0 5/20 20	15/05 /2025	MINER VA II	Adimplente	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0001E 5	200.000 .000,00	200.0 00	CDI + 5,40 %	14	2	22/0 5/20 20	15/05 /2025	MINER VA II	Adimplente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20E08 96474	11.000. 000,00	11.00 0	IGPM + 9,00 %	4	10 8	15/0 5/20 20	25/05 /2027	GPCI	Adimplente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de 

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0001U R	600.000 .000,00	600.0 00	IPCA + 5,30 %	15	UN IC A	15/0 6/20 20	16/06 /2025	MINER VA III	Adimpl ente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20G06 28201	23.301. 000,00	23.30 1	IPCA + 8,50 %	4	97	14/0 7/20 20	26/06 /2030	ESCOL A PARQ UE	Adimpl ente	Fiança , Coobri gação, Aliena ção Fiduci ária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20G00 00464	5.785.2 15,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	10 5	30/0 6/20 20	15/07 /2030	MUDE	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo , Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20F07 86873	14.000. 000,00	14.00 0	IPCA + 10,00 %	4	11 1	25/0 6/20 20	20/07 /2032	OLIMP O	Adimpl ente	Fiança , Cessão Fiduci ária de

	TIZACAO										Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo	
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20G00 00001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	30/06/2020	14/09/2029	APOGEE	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20F08 49801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023	HELBOR ESTOQUE	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária

												de Imovel , Aval
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20G07 05043	20.305. 000,00	20.30 5	IPCA + % 10,25	4	69	10/0 7/20 20	25/07 /2030	HABIT AT	Adimpl ente	Aval, Fiança , Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0002S 4	90.000. 000,00	90.00 0	CDI + 2,50 %	13	1	17/0 7/20 20	05/07 /2030	RIZA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Outros , Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aval

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20H00 50614	24.750. 000,00	24.75 0	IPCA + 12,00 %	4	77 20	03/0 8/20 20	20/08 /2030	HABIT AT WAM	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo ,, Coobri gação, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20H00 50651	7.850.0 00,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81 20	03/0 8/20 20	20/08 /2030	HABIT AT WAM	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo ,, Coobri gação, Fiança

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20H00 51749	12.200. 000,00	12.20 0	IPCA + 12,00 %	4	82 20	03/0 8/20 20	20/08 /2030	HABIT AT WAM	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo ,, Coobri gação, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20H00 51754	10.200. 000,00	10.20 0	IPCA + 12,00 %	4	83 20	03/0 8/20 20	20/08 /2030	HABIT AT WAM	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo ,, Coobri gação, Fiança

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20H06 20360	16.000. 000,00	16.00 0	IPCA + 10,50 %	4	73 20	07/0 8/20 20	13/08 /2030	MORR O DA MATA	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003E B	24.000. 000,00	24.00 0	13250 0%	16	ÚN IC A	21/0 9/20 20	02/12 /2024	USINA SÃO DOMIN GOS	Adimpl ente	Aval, Penho r de Outros , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20I072 0439	24.000. 000,00	24.00 0	IPCA + 8,80 %	4	75 9/20 20	20/0 9/20 20	22/10 /2030	THCM	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Ações,

	TIZACAO										Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20I077 7292	150.000 .000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	11 3	18/0 9/20 20	06/09 /2035	MULTI RENDA II	Adimidente
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20I087 1906	8.400.000,00	8.400	IPCA + 9,00 %	4	11 6	25/0 9/20 20	24/09 /2025	SKANI X	Adimidente

	TIZACAO										ária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação	
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20I087 3238	2.100.00,00	2.100	IPCA + 9,00 %	4	11 7	25/0 9/20 20	24/09 /2025	SKANI X	Adimplente	Fundo , Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20I087 3545	600.000,00	600	IPCA + 9,00 %	4	11 9	25/0 9/20 20	24/09 /2025	SKANI X	Adimplente	Fundo , Alienação Fiduciária

	TIZACAO											de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	20I087 3273	2.400,00 00,00	2.400	IPCA + 9,00 %	4 8	11 9/20 20	25/0 /2025	24/09	SKANI X	Adimidente	Fundo , Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	20I087 3600	2.000,00 00,00	2.000	IPCA + 9,00 %	4	12 0	25/0 9/20 20	24/09	SKANI X	Adimidente	Fundo , Alienação Fiduciária de

												Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Subor dinaçã o
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20I087 3633	500.000 ,00	500	IPCA + 9,00 %	4 1	12 9/20 20	25/0 /2025	24/09	SKANI X	Adimpl ente	Fundo , Alien ação Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Subor dinaçã o
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20I090 4073	5.292,0 00,00	5.292	IPCA + 9,50 %	4 6	10 9/20 20	23/0 /2030	18/09	MORA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Fundo

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J05 45496	30.000. 000,00	30.00 0	IPCA + 7,00 %	4	85	05/1 0/20 20	08/03 /2024	JOT III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel ,	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20J06 43333	8.000.0 00,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	12 7	09/1 0/20 20	25/10 /2032	PROJE TO HOLA NDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo , Aval	

	TIZACAO										, Fiança, , Fundo	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J06 67912	8.000.0 00,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4 8	12 8 20	09/1 0/20 20	25/10 /2032	PROJE TO HOLANDA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J06 67996	8.000.0 00,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4 9	12 9 20	09/1 0/20 20	25/10 /2032	PROJE TO HOLANDA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J06 68136	21.000. 000,00	21.00 0	IPCA + 7,00 %	4 0	13 0 20	09/1 0/20 20	25/10 /2032	PROJE TO HOLANDA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	20J06 65817	23.536. 000,00	23.53 6	CDI + 4,00 %	4 3	10 3 20	15/1 0/20 20	18/03 /2026	SANTA MARIA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel

	TIZACAO										, Fiança, , Fundo	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20J07 94382	30.000. 000,00	30.00 0	43000 %	4	76	21/1 0/20 20	25/10 /2023	ALINC	Adimidente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20J07 75490	7.000.0 00,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	13 7	20/1 0/20 20	20/11 /2030	PORTO POXIM	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20J07 75851	7.000.0 00,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	13 8	20/1 0/20 20	20/11 /2030	PORTO POXIM	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

													ária de Direit os Credit orios, Fiança ,, Coobri gação, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J07 77584	7.500,0 00,00	7.500	IPCA + 12,00 %	4 9	13 0/20 20	20/1 /2030	20/11 /2030	PORT O POXIM	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança ,, Coobri gação, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J07 77633	5.500,0 00,00	5.500	IPCA + 12,00 %	4 0	14 0/20 20	20/1 /2030	20/11 /2030	PORT O POXIM	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária	

											de Direit os Credit orios, Fiança , Coobri gação, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J08 12325	175.000 .000,00	175.0 00	CDI + 2,50 %	4 4	13 0/20 20	22/1 /2026	19/10 TO LUNA	PROJE TO LUNA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J08 12343	175.000 .000,00	175.0 00	CDI + 6,00 %	4 5	13 0/20 20	22/1 /2026	19/10 TO LUNA	PROJE TO LUNA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit

												orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J08 12309	43.250. 000,00	43.25 0	IPCA + 6,95 %	4 6	13 6 20	27/1 0/20 20	02/12 /2030	LUSTU M	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J08 36808	6.000.0 00,00	6.000	IPCA + 10,00 %	4	94	28/1 0/20 20	20/11 /2030	CAPRE M	Adimpl ente	Coobri gação, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança ,, Fundo ,, Aliena ção Fiduci ária de Imovel
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003K 6	116.500 .000,00	116.5 00	IPCA + 8,00 %	22	ÚN IC A	28/1 0/20 20	17/12 /2025	FEDRI GONI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Aliena

												ção Fiduci ária de Máqui nas, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003K 7	125.000 .000,00	125.0 00	IPCA	21	1	04/1 1/20 20	15/10 /2024	FLORA	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003K 9	75.000. 000,00	75.00 0	42500 %	21	2	04/1 1/20 20	15/10 /2024	FLORA	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A06 07856	7.980,0 00,00	7.980 11,00 %	IPCA + 4 0	16 1/20 21	13/0 1/20	20/01 /2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0002S 5	10.000. 000,00	10.00 0 %	CDI + 20,00 %	13 2	17/0 7/20 20	05/07 /2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval

C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003K 0	200.000 .000,00	200.0 00	IPCA + 4,45 %	17	UN IC A	16/1 1/20 20	16/11 /2026	SSA	Adimplente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20J09 09885	26.000. 000,00	26.00 0	IPCA + 6,50 %	4	12 6	30/1 0/20 20	13/11 /2030	COLIB RI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		500.000 ,00	500	IPCA + 13,90 %	4	19 8	03/0 3/20 21	20/01 /2032	QUAR ESMEI RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20K05 68000	90.652. 000,00	90.65 2	IPCA + 7,50 %	4 2	13 2	09/1 1/20 20	16/11 /2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003P Z	65.550. 000,00	65.55 0	CDI + 3,70 %	19 1	1 25/1 1/20 20	26/11 /2025	BIO AROEI RA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003Q 0	65.550. 000,00	65.55 0	CDI + 5,18 %	19 2	2 25/1 1/20 20	26/11 /2025	BIO AROEI RA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20K05 71487	235.000 .000,00	235.0 00	IPCA + 5,34 %	4 3	13 1 20	17/1 1/20 20	13/11 /2030	BLUEM ACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20K07 13315	34.000. 000,00	3.400	IPCA + 12,68 %	4 5	14 1 20	18/1 1/20 20	24/11 /2025	FRANZ OLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

											de Direit os Credit orios, Fundo	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0003V B	480.000 .000,00	480.0 00	IPCA + 3,67 %	20	ÚN IC A	11/1 2/20 20	15/12 /2025	SLC	Adimpl ente	
C R I	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20K08 66670	99.759. 000,00	99.75 9	IPCA + 7,00 %	4	15 2	27/1 1/20 20	15/12 /2032	VETOR II	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fiança
C R I	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20L04 56514	105.400 .000,00	105.4 00	IPCA + 5,70 %	4	15 7	07/1 2/20 20	20/12 /2035	ITOWE R	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios
C R I	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	20L06 10311	25.000. 000,00	25.00 0	IPCA + 7,25 %	4	14 1	17/1 2/20 20	20/12 /2024	BACIO	Adimpl ente	Fundo

	TIZACAO										
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20L04 56719	50.400.000,00	50.40 0	CDI + 2,50 %	4 8	15 2/20 20	07/1 20/12 /2035	ITOWE R	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	CRA02 0003K8	200.000.000,00	200.000,00	IPCA + 4,13 %	18	UNIC A	11/1 2/20 20	SCHEFFER	Adimidente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	20L06 54086	9.850.000,00	9.850	IGPM + 7,31 %	4	17 3	17/1 2/20 20	SEB	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE	21A06 33328	12.000.000,00	12.000,0	12580 0%	4	31	22/0 1/20 21	TECPA RTS	Adimidente	Aval, Alienação Fiduci

	SECURITIZACAO											ária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	21A07 75566	3.642.500,00	36.425	INCC-M + 11,50%	41	18/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel , Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo	

C RI	VIRGO COMPAG NHIA DE SECURI TIZACA O	21A07 75592	1.057.5 00,00	10.57 5	INCC- M + 15,94 %	4 2	18 21	21/0 1/20	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPAG NHIA DE SECURI TIZACA O	21A07 75722	4.650.0 00,00	46.50 0	INCC- M + 11,50 %	4 3	18 21	21/0 1/20	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci

												ária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A08 50275	1.350.0 00,00	13.50 0	INCC-M + 15,94 %	4	18 4	21/0 1/20 21	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		4.650.0 00,00	46.50 0	INCC-M + 11,50 %	4	18 5	21/0 1/20 21	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

													ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		4.650.0 00,00	46.50 0	INCC- M + 11,50 %	4 7	18 21	21/0 1/20 21	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo	

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		1.350.00,00	13.500	INCC-M + 15,94%	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO		1.350.00,00	13.500	INCC-M + 15,94%	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

											ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	1.125.0 00,00	11.25 0	INCC- M + 15,94 %	4	19 0	21/0 1/20 21	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	3.875.0 00,00	38.75 0	INCC- M + 11,50 %	4	18 9	21/0 1/20 21	22/01 /2026	SKY DIADE MA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Aliena ção Fiduci

													ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A07 46386	55.000. 000,00	55.00 0	IPCA + 8,58 %	4 4	14 1/20 21	27/0 17/01 /2028	ALLEG RA PACAE MBU	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Ações, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Cessão Fiduci ária de Conta Vincul	Aliena ção Fiduci ária de Ações, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Cessão Fiduci ária de Conta Vincul	

											ada, Fiança	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20L08 71127	9.955.0 00,00	9.955	IGPM + 7,31 %	4 2	20 2 21	01/0 2/20 /2031	20/01 /2031	SEB	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20L08 71093	40.000. 000,00	40.00 0	IPCA + 11,50 %	4 6	14 6 21	19/0 1/20 /2034	22/02 /2034	BRDU III	Adimidente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A08 26515	2.000.0 00,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4 7	14 21	19/0 1/20	22/02 /2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A08 59444	2.000.0 00,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4 8	14 21	19/0 1/20	22/02 /2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

											os Credit orios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	2.000.0 00,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	14 9	19/0 1/20 21	22/02 /2034	BRDU III	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Ações, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	2.000.0 00,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	15 0	19/0 1/20 21	22/02 /2034	BRDU III	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Ações, Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aval,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	8.000.0 00,00	8.000 00,00	IPCA + 20,00 %	4	15 1	19/0 1/20 21	22/02 /2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A06 07944	3.420.0 00,00	3.420 00,00	IPCA + 15,00 %	4	16 1	13/0 1/20 21	20/01 /2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

											de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21A06 07952	7.700,0 00,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4 2	16 21	13/0 1/20	20/01 /2026	HANEI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Alien ação Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	21A06 07958	3.300,0 00,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4 3	16 21	13/0 1/20	20/01 /2026	HANEI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota

	TIZACAO										s, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 10000 1	329.000 .000,00	329.000	IPCA + 4,06 %	23	1	15/02/2021	COCAL III	Adimidente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 10000 2	151.000 .000,00	151.000	IPCA + 4,21 %	23	2	15/02/2028	COCAL III	Adimidente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	21B01 63618	12.500.000,00	12.500	15700 0%	4	174	15/02/2027	OBER	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel

	TIZACAO												, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1000B 5	15.000.000,00	15.000,00	15,00	IPCA + 9,00 %	30	ÚNICA	15/02/2021	03/04/2024	CLAUDIA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	20L06 87142	7.000,00	7.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	153	17/12/2020	24/12/2030	CAVALIERI	Adimidente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	20L06 87153	5.000.0 00,00	5.000	IPCA + 11,00 %	4 4	15 2/20 20	17/1 /2030	24/12 IERI	CAVAL Adimpl ente	Fundo , Alien ação Fiduci ária de Quota s, Alien ação Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	21C07 10682	24.600. 000,00	24.60 0	IPCA + 10,00 %	4	22 2	23/0 3/20 21	29/11 /2038	PROJE TO FLORI DA	Adimpl ente	Aval, Cessão Fiduci ária de

	TIZACAO										Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21C07 10782	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	4	21 2	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimidente Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21C05 28814	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,90 %	4	19 2	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimidente Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

											os Credit orios, Aval, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	7.000,0 00,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	19 3	03/0 3/20 21	20/01 /2032	QUAR ESMEI RA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aval, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	2.000,0 00,00	2.000	IPCA + 13,90 %	4	19 4	03/0 3/20 21	20/01 /2032	QUAR ESMEI RA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aval, Fundo

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	4	19 5	03/03/2021	20/01/2032	QUAR ESMEI RA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	1.500.000,00	1.500	IPCA + 13,90 %	4	19 6	03/03/2021	20/01/2032	QUAR ESMEI RA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	4	19 7	03/03/2021	20/01/2032	QUAR ESMEI RA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas,

											Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SEGURANÇA TIZACAO	21C05 28435	6.000.0 00,00	6.000	IPCA + 11,00 %	4	19 1	03/0 3/20 21	20/01 /2032	QUAR ESMEI RA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SEGURANÇA TIZACAO	21C00 71934	47.620. 000,00	47.620 0	CDI + 4,25 %	4	20 1	02/0 3/20 21	28/02 /2025	GAFIS A	Adimidente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduci

												ária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel , Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21C04 82259	70.000.000,00	70.00 0	IPCA + 7,50 %	4	17 7	03/0 3/20 21	15/02 /2028	TOCA NTINS	Adimidente	Fiança , Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21C00 93883	30.000.000,00	30.00 0	CDI + 6,00 %	4	20 0	03/0 3/20 21	17/03 /2026	FORCA SA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direit os Credit orios
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000M G	288.620 .000,00	288.6 20	IPCA + 3,80 %	25	1	15/0 3/20 21	15/03 /2028	MDIAS BRANC O	Adimpl ente	Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000M H	523.024 .000,00	523.0 24	IPCA + 3,80 %	25	2	15/0 3/20 21	15/03 /2031	MDIAS BRANC O	Adimpl ente	Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C01 44818	26.000. 000,00	26.00 0	IPCA + 9,00 %	4	19 9	10/0 3/20 21	12/03 /2031	GLOB ALMAX	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo , Seguro

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C05 49648	18.594. 166,66	18.59 4	IPCA + 5,75 %	4 22 6 21	12/0 3/20	09/03 /2033	TELLU S	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000M	175.000 .000,00	175.0 00	IPCA + 5,08 %	31 ÚN IC A	15/0 3/20 21	16/03 /2026	HORTI FRUTT I	Adimpl ente	Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C06 62763	63.750. 000,00	63.75 0	IPCA + 6,00 %	4 22 4 21	12/0 3/20	06/03 /2036	SÃO BENED ITO	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21C06 63319	63.490.000,00	63.490 0	CDI + 4,00 %	4 5	22 3/20 21	12/0 /2036	06/03 /2036	SÃO BENED ITO	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21C07 75913	10.200.000,00	10.200 0	IPCA + 12,00 %	159	1	11/0 3/20 21	20/06 /2024	TERRA SSA SUL	Adimidente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C05 51847	100.000 .000,00	100.0 00	IPCA + 8,00 %	4 6	17 3/20 21	12/0 /2033	20/04 A II	CIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C07 08963	16.792. 569,95	16.79 2	IPCA + 7,80 %	4 9	21 3/20 21	22/0 /2031	22/03 NAÇĀ O	NAÇĀ O	Adimplente	Fiança , Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21D04	35.000.000,00	35.000,00	IPCA + 7,50 %	4	17 2	15/04/2021	UNITAH	Adimidente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21C06	100.000.000,00	100.000,00	CDI + 2,99 %	4	23 9	26/03/2021	PATRIMAR	Adimidente	Fundo
C RA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	CRA02	1.800.000,00	1.800	IPCA + 1,05 %	28	1	15/04/2021	JBS	Adimidente	
C RA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	CRA02	0	NaN	IPCA + 1,20 %	28	2	15/04/2021	JBS	Adimidente	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21C07	40.648.799,78	40.648	IPCA + 5,50 %	4	23 8	25/04/2021	TABLETA DIRETAA	Adimidente	

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C05 72241	12.320.000,00	12.320 0	IGPM + 8,00 %	4 9	17 3/20 21	16/0 /2036	18/03 S	ESATA Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C05 72272	3.080.000,00	3.080	IGPM + 8,00 %	4 0	18 3/20 21	16/0 /2036	18/03 S	ESATA Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C R A	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02 1000M 9	253.636.000,00	253.636 36	IPCA + 5,01 %	32 IC A	ÚN IC A	22/0 3/20 21	16/03 /2026	NEOMI LLE	Adimplente  Fiança, Fundo

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21C07 89317	13.670. 000,00	13.67 0	IPCA + 9,00 %	4 3	21 3 21	25/0 3/20 21	25/02 /2031	CANIO NS	Adimpl ente	Fiança , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000S 8	240.000 .000,00	240.0 00	IPCA + 5,37 %	27	ÚN IC A	03/0 5/20 21	17/04 /2028	BRASI LAGR O	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21D00 01404	110.000 .000,00	110.0 00	IPCA + 5,50 %	4 0	24 0	06/0 4/20 21	20/03 /2035	DUPONT	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit

												orios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000R X	1.200.0 00.000, 00	1.200 .000	IPCA + 5,50 %	39	1	15/0 4/20 21	17/04 /2028	MINER VA IV	Adimpl ente	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000R Y	400.000 .000,00	400.0 00	IPCA + 5,58 %	39	2	15/0 4/20 21	15/04 /2028	MINER VA IV	Adimpl ente	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21D07 82031	112.453 .000,00	112.4 53	CDI + 2,50 %	4	20 8	28/0 4/20 21	12/05 /2031	JCA	Adimpl ente	Fiança , Coobri gação, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21D08 27257	32.247. 000,00	32.24 7	CDI + 3,20 %	4	25 7	28/0 4/20 21	12/05 /2031	JCA	Adimpl ente	Fiança , Coobri gação, Aliena ção Fiduci ária de Imovel

												, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21D07 79652	19.529. 000,00	19.52 9	IPCA + 7,50 %	4	25 2	27/0 4/20 21	25/01 /2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21D07 79652	3.447.0 00,00	3.447	IPCA + 58,85 %	4	25 3	27/0 4/20 21	25/01 /2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000S B	24.980. 000,00	24.98 0	IPCA + 7,00 %	38	1	03/0 5/20 21	17/06 /2026	MANG ANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo , Penhor de Outros
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	CRA02 1000S D	23.400. 000,00	23.40 0	CDI + 5,00 %	38	2	03/0 5/20 21	17/06 /2026	MANG ANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

	TIZACAO										os Credit orios, Fundo , Penho r de Outros
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21E00 50962	20.000.000,00	20.000,00	IPCA + 5,20 %	4	20 9	05/05/2021	12/04/2028	MONT E CARLO	Adimidente Aval
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	CRA02 1000S 9	150.000.000,00	150.000,00	CDI + 2,50 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERRO ESTE	Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Credit orios, Fiança , Fundo
CRA	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	CRA02 1000S A	100.000.000,00	100.000,00	IPCA + 5,20 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERRO ESTE	Alienação Fiduciária de Imovel , Cessão

											Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21D04 56641	500.000 .000,00	500.0 00	IPCA + 5,00 %	4 3	20 5/20 21	06/0 /2036	BIOMA XP	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21E04 32227	42.000. 000,00	42.00 0	IPCA + 7,00 %	4 6	24 5/20 21	11/0 /2025	TREVO FBV	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECUR	21E04 26247	24.000. 000,00	24.00 0	IPCA + 7,50 %	4 7	22 5/20 21	06/0 /2041	OLIMP O II	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quota

	TIZACAO										s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, , Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21E04 30965	12.000.000,00	12.000 0	IPCA + 7,50 %	4	22 8	06/05/2021	OLIMPO II	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, , Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21E05 17389	17.365.000,00	17.365 5	IPCA + 8,00 %	4	24 3	13/05/2021	ALTO DO FREZZARINI	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária

													de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURITIZACAO	21E05 17511	14.038.000,00	14.03 8	IPCA + 8,00 %	4 4	24 5/20 21	13/0 /2024	26/06	ALTO DO FREZZARINI	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo	

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F00 01403	10.097. 000,00	10.09 7	IPCA + 8,00 %	4 5	24 5 21	13/0 5/20 21	26/06 /2024	ALTO DO FREZZ ARINI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de 
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000M J	53.000. 000,00	53.00 0	CDI + 6,00 %	26 1	21/0 5/20 21	01/06 /2026	ACP	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios,	

											Aval, Fundo	
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000M J	15.000. 000,00	15.00 0	CDI + 6,50 %	26	2	21/0 5/20 21	01/06 /2026	ACP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 0000G T	30.000. 000,00	30.00 0	CDI + 3,35 %	12	ÚN IC A	30/0 3/20 20	13/03 /2024	TACO BELL	Adimplente	Fiança , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 1000S C	500.000 .000,00	500.0 00	IPCA + 5,29 %	37	ÚN IC A	26/0 5/20 21	15/05 /2028	COPER SUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21E07 05635	19.000. 000,00	19.00 0	CDI + 2,10 %	4 7	26 5/20 21	31/0 /2023	09/08 TO DIJON	PROJE TO DIJON	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21E07 05657	187.422 .000,00	187.4 22	IPCA + 5,50 %	4 8	26 5/20 21	31/0 /2033	14/11 TO DIJON	PROJE TO DIJON	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		11.890. 000,00	1.189	IPCA + 16,00 %	4	1	01/0 3/20 19	28/01 /2020	AIR LIQUI DE	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Fiança

											, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	7.700.0 00,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	16 4	13/0 1/20 21	20/01 /2026	HANEI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	3.300.0 00,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	16 5	13/0 1/20 21	20/01 /2026	HANEI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imovel

												,
												Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	7.700,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	16 6	13/0 21	20/01 /2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo	
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	3.300,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	16 7	13/0 21	20/01 /2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação	

											ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	7.700.0 00,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	16 8	13/0 1/20 21	20/01 /2026	HANEI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo

C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	16 9	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	4.200.000,00	4.200	IPCA + 11,00 %	4	17 0	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de

											Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	1.800.0 00,00	1.800	IPCA + 15,00 %	4	17 1	13/0 1/20 21	20/01 /2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F01 85834	19.462. 368,51	19.46 2	IPCA + 7,00 %	4	22 3	09/0 6/20 21	20/06 /2036	CRVO	Adimplente

											Credit orios, Fundo , Fiança
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	21F00 97589	160.000 .000,00	160.0 00	IPCA + 5,80 %	4 4	26 6/20 21	08/0 /2036	20/05 EVOLUTION	Adimidente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, , Cessão Fiduciária de Direitos Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	21F00 97247	150.000 .000,00	150.0 00	IPCA + 5,50 %	4 8	25 6/20 21	08/0 /2026	18/05 FL PLAZA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, , Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	21F09 01842	9.500.0 00,00	9.500	IPCA + 11,00 %	4 9	26 6/20 21	18/0 /2026	24/06 JUNDI AI	YES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
C RI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO O	21F09 06525	11.580. 000,00	11.580 0	IPCA + 6,47 %	4 1	29 6/20 21	25/0 /2033	15/06 TO OSCAR HSI	PROJE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 06695	11.580. 000,00	11.58 0	IPCA + 6,47 %	4	29 2	25/0 6/20 21	15/06 /2033	PROJE TO OSCAR HSI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fiança ,, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 06758	11.581. 000,00	11.58 1	IPCA + 6,47 %	4	29 3	25/0 6/20 21	15/06 /2033	PROJE TO OSCAR HSI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fiança ,, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 06786	11.581. 000,00	11.58 1	IPCA + 6,47 %	4	29 4	25/0 6/20 21	15/06 /2033	PROJE TO OSCAR HSI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Fiança ,, Fundo	
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	21F09 29701	14.960. 000,00	14.96 0	IPCA + 9,00 %	4	30 9	21/0 6/20 21	20/06 /2033	PARQ VILLE PINHEI ROS	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota	

	TIZACAO										s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, , Fundo, , Coobrigação
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACAO	21F09 30064	3.740.00,00	3.740	IPCA + 14,00 %	4 0	31 6/2021	20/06/2033	PARQ VILLE PINHEIROS	Adimidente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, , Fundo, , Coobrigação
CRI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI	21F10 07974	56.248.000,00	56.248	CDI + 4,00 %	4 5	25 6/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimidente	Alienação Fiduciária de

	TIZACAO										Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, , Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F10 08310	63.752.000,00	63.752	CDI + 4,00 %	40	30/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												os Credit orios, Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 50009	18.820. 056,94	18.82 0	IPCA + 6,40 %	4 9	27 6/20 21	21/0 /2033	27/06	OBA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Coobri gação, Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 50228	27.187. 121,74	27.18 7	IPCA + 6,40 %	4 5	31 6/20 21	21/0 /2033	27/06	OBA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios,

												Coobri gação, Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 50242	18.333. 001,87	18.33 3	IPCA + 6,40 %	4 6	31 6/20 21	21/0 /2033	27/06	OBA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Coobri gação, Fiança , Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21F09 50174	17.965. 000,00	17.96 5	IPCA + 6,40 %	4 7	31 6/20 21	21/0 /2033	27/06	OBA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Coobri

												gação, Fiança ,Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		100.000 .000,00	100.0 00	IPCA + 5,60 %	44	ÚN IC A	15/0 7/20 21	15/07 /2027	SAO MANO EL	Adimpl ente	Aval, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	CRA02 10019 7	40.000. 000,00	40.00 0	IPCA + 7,00 %	50	ÚN IC A	29/0 6/20 21	29/06 /2026	DACAL DA	Adimpl ente	Aval, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21G00 63304	25.000. 000,00	25.00 0	CDI + 5,50 %	4	29 9	02/0 7/20 21	16/06 /2028	SPLICE	Adimpl ente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21G01 55050	11.500. 000,00	11.50 0	CDI + 5,35 %	4	27 0	07/0 7/20 21	15/10 /2029	IBEN II	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aval, Cessão Fiduci ária

											de Direit os Credit orios, Fundo , Seguro
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		42.500. 000,00	42.50 0	IPCA + 7,00 %	47	1 7/20 21	13/0 /2025	FINPE C	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C R A	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O		7.500.0 00,00	7.500	Não há	47	2 7/20 21	13/0 /2025	FINPE C	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fundo
C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21G00 93703	100.000 .000,00	100.0 00	IPCA + 5,60 %	4	28 0 7/20 21	07/0 /2033	VIUR ANIMA	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios

C RI	VIRGO COMPA NHIA DE SECURI TIZACA O	21G01 54352	42.300. 000,00	42.30 0	IPCA + 9,00 %	4 2	28 21	06/0 7/20	18/06 /2036	SOL NASCE NTE	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança ,, Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	16F01 68766	20.000. 000,00	20	CDI + 5,35 %	2	27 0	21/0 6/20	04/06 /2026	FRI0Z EM	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel ,, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança ,, Coobri gação

C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16G06 39102	7.707,1 30,10	23	IGPM + 11,00 %	2 1	27 16	11/0 7/20	28/08 /2030	TEOD ORO E CAETA NO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16D07 19082	308.114 .961,49	308	TR + 7,72 %	2 8	26 16	22/0 4/20	10/04 /2031	FGTS TRADE SCO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16D07 19079	2.949,5 63.792, 91	2.949	TR + 7,72 %	2 5	26 16	19/0 4/20	10/04 /2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação

C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16J10 07541	459.975 .977,61	459	TR + 7,72 %	2 8	27 0/20 16	21/1 0/20 /2031	10/10 /2031	FGTS ITAU	Adimidente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16J10 07543	4.046.7 60.876, 68	4.046	TR + 7,72 %	2 6	27 0/20 16	21/1 0/20 /2031	10/10 /2031	FGTS II CAIXA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel , Subordinação, Fundo , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	16J10 07542	435.216 .051,55	435	TR + 7,72 %	2 9	27 0/20 16	21/1 0/20 /2031	10/10 /2031	FGTS BRADESCO II	Adimidente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel

C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	16L01 27202	190.000 .000,00	190	CDI + 2,00 %	2 1	28 16	21/1 2/20	12/12 /2031	TUCU RUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	16D07 19080	402.181 .266,15	402	TR + 7,72 %	2 6	26 4/20 16	19/0 4/20	10/06 /2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	16J10 07544	2.022.3 10.550, 02	2.022	TR + 12,00 %	2 7	27 0/20 16	21/1 0/20	10/10 /2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditórios
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASIL EIRA DE SECURITIZAÇÃO O	17J01 04526	166.500 .000,00	166.5 00	CDI + 1,50 %	2 1	29 0 17	23/1 0/20 /2028	17/10 WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASIL EIRA DE SECURITIZAÇÃO O	17I015 2208	27.203. 630,66	27.20 3	IGPM + 10,00 %	2 0	29 0 17	25/0 9/20 /2028	28/04 GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduci	

												ária de Imovel
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	17J01 05217	18.500. 000,00	18.50 0	CDI + 1,50 %	2 2	29 0/20 17	23/1 /2029	15/10	WT MORU MBI	Adimpl ente	Fiança , Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Penho r, Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	17L07 35098	100.000 .000,00	100.0 00	IPCA + 5,47 %	2 5	29 2/20 17	15/1 /2023	16/12	SÃO CARLO S	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aval

C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	17L07 45671	26.141. 047,47	26	IGPM + 10,50 %	2 4	29 17	08/1 2/20	28/11 /2023	DESTA QUE	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
C R A	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	CRA01 60002	100.000 .000,00	10.00 0	CDI	1	1	15/1 2/20	15/12 /2021	BRASA L	Adimidente	Fiança
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	17L09 00866	19.516. 231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	29 7	22/1 2/20	28/11 /2023	MAKT UB	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos

												os Credit orios, Fiança , Coobri gação
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	18C08 03962	41.310. 000,00	41	CDI + 1,85 %	2 9	29 3/20 18	20/0 /2033	16/03 HSI PARAL ELA DI	Adimpl ente	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Ações, Fundo	Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária de Ações, Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	18C08 03963	41.310. 000,00	41	IPCA + 6,90 %	2 0	30 3/20 18	20/0 /2033	16/03 HSI PARAL ELA IPCA	Adimpl ente	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária	Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios, Aliena ção Fiduci ária

											de Imovel , Alienacao Fiduciaria de Acoes, Fianca
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C08 03997	39.382. 531,55	39	CDI + 185,00 %	2 1	30 3/20 18	20/0 /2033	HSI GRANJA VIANN ADI	Adimidente	Alienacao Fiduciaria de Imovel , Cessao Fiduciaria de Direitos Creditarios, Alienacao Fiduciaria de Acoes, Fianca
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITI	18C08 03998	39.382. 531,55	39	IPCA + 6,90 %	2 2	30 3/20 18	20/0 /2033	HSI GRANJA VIANN A IPCA	Adimidente	Alienacao Fiduciaria de Acoes, Alienacao Fiduci

	TIZACAO											ária de Imovel , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CIBRAS EC-COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACAO	19C03 39204	20.000.000,00	20.00 0	IGPM + 10,50 %	2 4	30 3/20 19	29/0 10/04 /2027	GRUP O CEM II	Adimidente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel , Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo , Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

C R A	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	CRA01 90033 A	360.000 .000,00	360.0 00	99,00 % CDI	3	UN IC A	14/0 6/20 19	14/06 /2023	SLC	Adimplente	Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPA NHIA BRASIL EIRA DE SECURI TIZACA O	19C03 39202	20.000. 000,00	20.00 0	IGPM + 11,28 %	2	30 5	29/0 3/20 19	10/10 /2033	GRUP O CEM II	Adimplente	Aval, Aliena ção Fiduci ária de Imovel , Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Fundo , Cessão Fiduci ária de Direit os Credit orios

C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	19C02 40554	20.000. 000,00	20.00 0	CDI + 1,10 %	2 6	30 3/20 19	28/0 /2034	15/03 SÃO CARLOS II	Adimidente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA TIZACAO	19I027 5534	41.738. 979,20	39	IPCA + 69,00 %	2 8	30 9/20 19	19/0 /2033	16/03 SÃO PARALELA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURANÇA	20L07 09907	20.000. 000,00	20.00 0	CDI + 3,65 %	2 0	31 2/20 20	18/1 /2032	01/12 SHOPPING PARALELA	Adimidente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária

	TIZACAO											de Direitos Credit orios, Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA NACIONAL DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITORIOS	20L07 10122	40.000. 000,00	40.00 0	IPCA + 7,05 %	2 1	31 2/20 20	18/1 2032	01/12 /2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
C RI	CIBRAS EC- COMPANHIA NACIONAL DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITORIOS	12G00 03736	130.000 .330,00	382	CDI + 109,50 %	2 3	18 7/20 12	03/0 2020	28/12 /2020	ODEBR ECHT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



Agente Fiduciario

(Anexo X do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 265ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

**Destinação de Recursos**

**Tabela 1: Identificação do Empreendimento**

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório
“Selenza Anhanguera Park”	Avenida General Charles de Gaulle, nº 53, Parque São Domingos, CEP 05124-000, São Paulo, SP.	163.487	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de SP.

**Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos para o Empreendimento**

Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos no Empreendimento
Desenvolvimento (conclusão das obras)	Valor Líquido captado pela Devedora com a CCB	100%

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento (semestral, em % do valor líquido captado)**

2ºSemestre/2021	1ºSemestre/2022	2ºSemestre/2022
21%	15%	20%
2ºSemestre/2023		
23%		