



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 338ª SÉRIE da 4ª EMISSÃO DA**



Virgo Companhia de Securitização
CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

Celebrado entre

Virgo Companhia de Securitização
na qualidade de Emissora

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Virgo Companhia de Securitização, sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos; e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Agente de Avaliação”	É empresa de primeira linha especializada na avaliação de imóveis. Para os fins deste instrumento, o Agente de Avaliação pode ser qualquer uma das seguintes empresas especializadas: (i) CBRE; (ii) Cushman & Wakefield; ou (iii) Colliers International.
“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Alienação Fiduciária de Cotas”	A alienação fiduciária sobre as Cotas Oneradas, que será constituída pelos Cotistas, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de Fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será constituída pela ALL, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“ALL”	A ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A. , sociedade com sede na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 759 (antigo n.º 851), Módulo 13, Bloco A, Macedo, CEP 07.112-070, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.336.467/0001-60.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.

“Assembleia” ou “AGT”	Uma assembleia geral de Titulares de CRI.
“Atualização Monetária”	A Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	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 Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	O Banco Bradesco S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Osasco, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12.
“Boletim de Subscrição”	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra o Anexo VIII.
“BSD”	A BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A. , sociedade com sede na Avenida Monteiro Lobato, n.º 4.550, sala 2, Jardim Cumbica, CEP 07.180-000, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.103.135/0001-94.
“Cascata de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 7.1., na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições e, se existentes, dos Rendimentos, bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados.
“CCI (ALL)”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (ALL), emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI (BSD)”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (BSD), emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI (ALL); e (ii) CCI (BSD).
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios, que será constituída pela ALL, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“CETIP21”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia,

	Fazenda e Planejamento.
“Código ANBIMA”	O “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Código Tributário”	A Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Companhias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) ALL; e (ii) BSD.
“Condições Precedentes (Liberação 1)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 1 (conforme definida nas Escrituras de Emissão de Debêntures) possa ser realizada, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes (Liberação 2)”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a Liberação 2 (conforme definida nas Escrituras de Emissão de Debêntures) possa ser realizada, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Condições Precedentes (Liberação 1); e (ii) Condições Precedentes (Liberação 2).
“Conta da Companhia (ALL)”	A conta corrente de titularidade da ALL, conforme identificada na Escritura de Emissão de Debêntures (ALL).
“Conta da Companhia (BSD)”	A conta corrente de titularidade da BSD, conforme identificada na Escritura de Emissão de Debêntures (BSD).
“Contas das Companhias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Conta da Companhia (ALL); e (ii) Conta da Companhia (BSD).
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente n.º 3430-4, mantida na agência n.º 3395, do Banco Bradesco (Banco n.º 237), de titularidade da Securitizadora.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e Outras Avenças</i> , celebrado pela Securitizadora e pelos Cotistas, para constituição da Alienação Fiduciária de Cotas.
“Contrato(s) de Alienação	<i>Cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras</i>

Fiduciária de Imóveis	Avenças, celebrado pela Securitizadora e pela ALL, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o respectivo Imóvel Garantia.
“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado pela Securitizadora e pela ALL, para a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> , pela Securitizadora, pela ALL, pela BSD e pelo Coordenador Líder.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Escrituras de Emissão de Debêntures, para os fins do(s) Fundo(s); (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“Contratos de Locação”	São os contratos de locação que serão celebrados entre o respectivo proprietário, na qualidade de locador, e os respectivos locatários, do(s) Imóvel(is) Garantia, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, dos quais são oriundos os Direitos Creditórios.
“Controlada(s)”	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controlador(as)”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	O BR Partners Banco de Investimento S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17.
“Cotas”	A totalidade das cotas, presentes e futuras, de emissão do FII (incluindo as respectivas Distribuições), as quais são de propriedade dos Cotistas.
“Cotas Oneradas”	É a parte das Cotas que, em qualquer determinado momento, está sujeita à Alienação Fiduciária de Cotas. Inicialmente, o volume de Cotas Oneradas será equivalente à totalidade das Cotas, mas poderá variar em função de eventuais liberações de Cotas Oneradas da Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Cotistas”	São, a qualquer tempo, os cotistas do FII e, portanto, os fiduciários das Cotas Oneradas, conforme identificados nas Escrituras de Emissão de Debêntures

	<p>e no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.</p> <p>Sem prejuízo do disposto acima, e considerando a possibilidade de liberação de Cotas Oneradas e de posterior nova oneração de Cotas, caso as Cotas a incluir na Garantia venham a ser detidas por outra pessoa física ou jurídica que não as mencionadas acima, esse novo “Cotista” deverá passar a integrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, como fiduciante, por meio dos respectivos aditamentos.</p>
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários (ALL)”	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures (ALL) e representados pela CCI (ALL), correspondentes à obrigação da ALL de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (ALL), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela ALL, ou titulados pela Securitizadora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures (ALL), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (ALL).</p>
“Créditos Imobiliários (BSD)”	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes das Debêntures (BSD) e representados pela CCI (BSD), correspondentes à obrigação da BSD de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures (BSD), no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela BSD, ou titulados pela Securitizadora, por força da Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (BSD).</p>
“Créditos Imobiliários”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários (ALL); e (ii) Créditos Imobiliários (BSD).
“CRI em Circulação”	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Controlador direto e/ou indireto da Emissora e/ou das Companhias e/ou dos Garantidores; (ii) Qualquer das Controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora e/ou das Companhias e/ou dos Garantidores; (iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou das Companhias e/ou dos Garantidores e respectivos cônjuges; (iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora e/ou das

	<p>Companhias e/ou dos Garantidores; e</p> <p>(v) Titular de CRI que não tenha aportado recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de eventuais obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares de CRI, se aplicável.</p>
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 338ª série da 4ª emissão da Securitizadora.
“Critérios de Elegibilidade (Imóveis)”	São os critérios que devem ser integral e cumulativamente atendidos por qualquer imóvel para que este possa passar a integrar a Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como integrar a definição de “Imóvel(is) Garantia”, conforme identificados nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
Critérios de Elegibilidade (Direitos Creditórios)”	São os critérios que devem ser integral e cumulativamente atendidos por qualquer contrato de locação e respectivo direito creditório para que estes possam passar a integrar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, bem como integrar a definição de “Contrato de Locação” e, consequentemente, de “Direitos Creditórios”, conforme identificados nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares de CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Constatação do Índice de Cobertura Mínimo”	A Data de Verificação na qual a Securitizadora constatar que os Direitos Creditórios, das Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, depositados na Conta do Patrimônio Separado no respectivo mês são suficientes para que o Índice de Cobertura Mínimo seja atingido pela primeira vez. Essa constatação deverá ocorrer, no mais tardar, até a Data de Verificação imediatamente seguinte ao fim do prazo de 2 (dois) meses contados da presente data.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1.
“Data de Integralização dos CRI”	Qualquer data em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.
“Data de Integralização de Debêntures”	Qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente as Debêntures, pela Securitizadora, ou seja qualquer data em que forem disponibilizados total ou parcialmente recursos de integralização de Debêntures, pela Securitizadora à respectiva Companhia, por meio de uma Liberação (conforme definido nas Escrituras de Emissão de Debêntures).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de principal e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.

“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, conforme indicada na Cláusula 3.1., que é a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	O 16º (décimo sexto) Dia Útil de cada mês.
“Debêntures (ALL)”	As debêntures emitidas pela ALL, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures (ALL), para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real.
“Debêntures (BSD)”	As debêntures emitidas pela BSD, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real.
“Debêntures”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Debêntures (ALL); e (ii) Debêntures (BSD).
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; (iv) Despesas da Emissão de Debêntures; (v) Despesas da Emissão de CRI; e (vi) Despesas do Patrimônio Separado.
“Despesas Extraordinárias”	As despesas extraordinárias da Operação não englobadas nas Despesas Iniciais ou nas Despesas Recorrentes.
“Despesas Imobiliárias”	São despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis, conforme Anexo XIV, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.
“Despesas Iniciais”	As despesas Iniciais (flat) necessárias para realização da Operação e assim identificadas no Anexo XII.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e

	assim identificadas no Anexo XII.
“Destinação de Recursos (Gastos Futuros)”	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no pagamento de Despesas Imobiliárias a incorrer, conforme Anexo XIV, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário será realizada pelas Companhias, por meio da apresentação de Relatórios Semestrais com os respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação).
“Destinação de Recursos (Reembolso)”	A parcela da Destinação de Recursos que será aplicada no reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Companhia (e/ou por suas Controladas) nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, devidamente identificadas no Anexo XIV, e cuja comprovação ao Agente Fiduciário foi realizada pela respectiva Companhia mediante a apresentação dos respectivos documentos comprobatórios da referida destinação na data de celebração das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Destinação de Recursos”	A destinação dos recursos captados pelas Companhias com a Operação, a ser implementada de acordo com os termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> (i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, 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.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Locação a que a ALL faz jus, que compreendem o pagamento do preço de aluguel, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos locatários à ALL, 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 respectivos Contratos de Locação.
“Distribuições”	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, amortizações, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Cotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos (ou a distribuir) pelo FII aos Cotistas.
“Documentos Comprobatórios (Destinação)”	Os relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelas obras do(s) empreendimento(s) desenvolvido(s) no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) do respectivo semestre para o caso de construção ou reforma, ou do contrato de compra e venda, extrato de pagamento do preço de

	aquisição e matrícula comprovando aquisição do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s) para o caso de aquisição, conforme o caso.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Escrituras de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Distribuição; e (vi) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados e outros documentos relacionados à Operação que venham a ser celebrados.
“Emissão de CRI”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Emissão de Debêntures”	A emissão das Debêntures, de acordo com as Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Encargos Moratórios”	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, as Companhias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios abaixo indicados, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI (ALL) e a CCI (BSD) são emitidas.</i>
“Escritura de Emissão de Debêntures (ALL)”	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em Espécie com Garantia Real, da ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A., celebrado nesta data pela ALL, na qualidade de emissora e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista.</i>
“Escritura de Emissão de Debêntures (BSD)”	<i>O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A., celebrado nesta data</i>

	pela BSD, na qualidade de emissora e pela Securitizadora, na qualidade de debenturista.
“Escrituras de Emissão de Debêntures” ou “Escrituras”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Escritura de Emissão de Debêntures (ALL); e (ii) Escritura de Emissão de Debêntures (BSD).
“Escrutador”	O Banco Bradesco S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, Osasco, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	São os eventos listados nas Escrituras de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Debêntures.
“FII”	O Fundo de Investimento Imobiliário – A-Town , fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, por seu Regulamento e por demais disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 27.773.327/0001-52, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação, no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Fundo de Reserva”	O fundo eventualmente constituído na Conta do Patrimônio Separado, por decisão exclusiva das Companhias, o qual, se e quando constituído, será considerado como Garantia e seus recursos, se existentes, poderão ser utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências pecuniárias da ALL e/ou da BSD.
“Fundo(s)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Fundo de Reserva, se e quando constituído.
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto:

	<p>(i) ALL, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios e do(s) Imóvel(is) Garantia; e</p> <p>(ii) Cotistas, na qualidade de fiduciantes das Cotas Oneradas.</p>
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme identificado(s) nas Escrituras de Emissão de Debêntures, bem como no(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Anexo XIV.
“Imóveis”	<p>São, quando denominados em conjunto:</p> <p>(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e</p> <p>(ii) Imóvel(is) Garantia.</p>
“Imóvel Garantia Onerado”	É o Imóvel Garantia Onerado, conforme descrito nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Índice de Cobertura”	A razão entre (i) a PMT de um determinado mês; e (ii) o valor, somado, dos Direitos Creditórios, das Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, efetivamente depositados e existentes na Conta do Patrimônio Separado no período entre a Data de Verificação do mês anterior (inclusive) até Data de Verificação do respectivo mês (exclusive). O Índice de Cobertura será verificado, bem como calculado, pela Securitizadora, mensalmente, de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo XI, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a esse respeito.
“Índice de Cobertura Mínimo”	O Índice de Cobertura mínimo que deve ser observado pelas Companhias e respectivos Garantidores, desde a Data de Constatação do Índice de Cobertura Mínimo, até a integral quitação das Obrigações Garantidas. O Índice de Cobertura mínimo a ser observado é aquele estipulado nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Instrução CVM 400”	A Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003.
“Instrução CVM 414”	A Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004.
“Instrução CVM 472”	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução CVM 480”	A Instrução da CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009.
“Instrução CVM 625”	A Instrução da CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.

“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Investidores Profissionais”	<p>São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) Investidores não residentes.
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investidores Profissionais; (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”	Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou o BR Partners, 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 BR Partners e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou o BR Partners.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“Laudo de Avaliação”	Um laudo de avaliação de imóvel(is) emitido pelo Agente de Avaliação.
“Laudo de Avaliação Válido”	Um Laudo de Avaliação que tenha 12 (meses) ou menos desde sua emissão.
“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; (iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (x) Código Penal; (xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977; (xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e (xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 8.668”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 8.981”	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
“Lei 9.065”	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.

“Lei 9.249”	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
“Lei 9.430”	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.532”	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.
“Lei 9.718”	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998.
“Lei 9.779”	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei 10.637”	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002.
“Lei 10.833”	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.033”	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei 11.053”	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 12.431”	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011.
“Lei 12.844”	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“LTV”	É a razão entre (i) saldo devedor das Debêntures e das Debêntures (BSD), somados; e (ii) o valor do(s) Imóvel(is) Garantia, o valor das Cotas Oneradas e o valor do Fundo de Reserva, se existente (excluídos os Rendimentos), somados. O LTV será verificado, bem como calculado, pela Securitizadora, de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo XI, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Montante Mínimo”	O montante mínimo de CRI que deve ser subscrito para que a Oferta seja mantida. Esse montante é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

<p>“Obrigações Garantidas”</p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela ALL e/ou pelos Garantidores por força das Debêntures (ALL) e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela ALL e/ou e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (ALL), 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; (ii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela BSD e/ou pelos Garantidores por força das Debêntures (BSD) e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela BSD e/ou e pelos Garantidores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários (BSD), 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; (iii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iv) 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; (v) Qualquer outro montante devido pela ALL, pela BSD e/ou pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação; (vi) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Debêntures, das CCI e dos CRI; e (vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários, e/ou com as Garantias. <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 as Companhias e/ou qualquer dos Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p>“Oferta”</p>	<p>A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.</p>

“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	<p>A presente operação estruturada, que envolve a Emissão de 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.</p>
“Partes”	<p>Os signatários deste instrumento.</p>
“Patrimônio Separado”	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (v) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do Regime Fiduciário; e (vi) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s).
“Períodos de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização de CRI, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento de Remuneração, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI.</p>
“PIS”	<p>O Programa de Integração Social.</p>

“PMT”	O valor devido aos Titulares de CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e amortização dos CRI, conforme aplicável e de acordo com o disposto neste instrumento.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.13.
“Prêmio de Pagamento Antecipado”	O prêmio <i>flat</i> de pré-pagamento sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devido pela respectiva Companhia em caso de resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária facultativa das Debêntures, conforme aplicável, a ser calculado de acordo com a respectiva fórmula constante do Anexo XI, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.
“Relatório de Auditoria”	É todo relatório de auditoria a respeito das Companhias, Garantidores e/ou Garantias (incluindo eventuais novas Garantias e/ou novos Garantidores), que incluirá a análise de certidões ambientais e relacionadas às operações existentes nos imóveis, apontando eventuais Ônus, gravames, impedimentos ou risco na constituição da Garantia sobre o respectivo imóvel, bem como eventuais ressalvas e apontamentos relacionados às Companhias, Garantias, Garantidores e/ou à Operação.
“Relatório Semestral”	O relatório, na forma das Escrituras de Emissão de Debêntures, a ser entregue semestralmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, pelas Companhias para verificação da Destinação de Recursos (Gastos Futuros).
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
“Rendimentos”	Todo e qualquer rendimento dos Investimentos Permitidos sobre os recursos do Fundo de Reserva.
“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“Securitizadora”, “Emissora” ou “Debenturista”	A Virgo Companhia de Securitização , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares de CRI”	São os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI, bem como os Investidores Qualificados, que vierem a adquirir os CRI, nos termos deste instrumento.

“Valor do Fundo de Despesas”	O montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas. Esse montante corresponde a 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes, que, na presente data, para fins de constituição, equivale a R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O montante mínimo que, a todo tempo desde a primeira Data de Integralização de CRI até a quitação integral das Obrigações Garantidas, deve existir no Fundo de Despesas. Esse montante é equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
“Valor dos Créditos Imobiliários”	O valor nominal dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 2.9.
“Valor Nominal Atualizado”	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização de CRI, pela Atualização Monetária, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, segundo a respectiva fórmula constante do Anexo XI.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.

2. 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) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) 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;

- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências à Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) 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
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento, exceto se a incongruência, diferença ou discrepância ocorrer em relação aos termos e regras das Escrituras de Emissão de Debêntures, hipótese na qual prevalecerão os termos das referidas Escrituras.

SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A)** A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro nas CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C)** As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D)** 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.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão de CRI e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 4 de março de 2021, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o n.º 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

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 pelas CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.

2.4. Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, 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 Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

2.6.1. 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.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Companhias, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Companhias.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414:

- (i) *Emissora e Titular das CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Companhias;
- (iii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures;
- (iv) *Atualização Monetária.* A Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
- (v) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros correspondentes a 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures; e
- (vi) *Escrituras de Emissão de Debêntures.* A Securitizadora foi inscrita no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” das respectivas Companhias como titular das Debêntures. nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei 6.404 e pelo respectivo boletim de subscrição aplicável. Nesse sentido, o Livro de Registro de Debêntures Nominativas e o Livro de Transferência de Debêntures Nominativas serão escriturados e mantidos pelas respectivas Companhias, com observância das normas legais e regulamentares pertinentes.

2.10. Liberação de Recursos. Os recursos da integralização dos CRI serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem das Companhias, onde o Valor do Principal será desembolsado e, então, utilizado para integralização das Debêntures e liberado às Companhias, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, observados os descontos necessários para pagamento das Despesas Iniciais, quitação das Operações Existentes (conforme definidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures) bem como para a constituição do Fundo de Despesas.

2.10.1. A liberação de recursos, após os descontos mencionados na Cláusula acima, será realizada pela Emissora às Companhias, após a integralização dos CRI e o cumprimento integral das Condições

Precedentes, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures para tanto.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão de CRI possuem as seguintes características:

338ª Série	
Emissão:	4ª
Série:	338ª
Quantidade de CRI:	200.000 (duzentos mil)
Tipo:	Nominativo e Escritural
Valor Total da Emissão:	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Montante Mínimo:	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Prazo da Emissão de CRI:	7.308 (sete mil trezentos e oito) dias corridos contados da Data de Emissão
Atualização Monetária:	Os CRI serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA
Juros Remuneratórios:	5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Companhias; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelas Companhias à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito
Periodicidade de Pagamento de Amortização Programada:	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I, observada a carência prevista no referido anexo
Periodicidade de Pagamento de Remuneração:	Mensal, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I
Período de Carência:	Sim. 24 (vinte e quatro) meses
Primeiro Pagamento de Amortização Programada:	28 de setembro de 2023
Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:	28 de setembro de 2021
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
Data de Emissão dos CRI:	24 de agosto de 2021
Data de Vencimento:	27 de agosto 2041
Local de Emissão:	São Paulo – SP
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no

	recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Regime Fiduciário:	Sim
Coobrigação da Emissora:	Não há
Subordinação:	Não há
Garantias dos Créditos Imobiliários:	(i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído
Garantia Flutuante:	Não
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco
Fatores de Riscos	Conforme Anexo X.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, observado que a distribuição primária será realizada pelo Coordenador Líder.

3.3. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados n.º 04, de 03 de junho de 2019, com as alterações introduzidas pelas Regras e Procedimentos n.º 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, no ato da subscrição, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.5. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.6. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais

investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.8. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo e, neste caso, será observado o previsto no artigo 31 da Instrução CVM 400, nos termos abaixo.

3.8.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição:

- (i) Da totalidade dos CRI ofertados; ou
- (ii) De uma proporção ou quantidade mínima de CRI, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI.

3.8.2. Os CRI não subscritos até o fim do prazo de colocação estipulado abaixo ou encerramento da Oferta, serão cancelados.

3.8.3. A Oferta será mantida caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo. No entanto, caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada.

3.9. Forma. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural.

3.10. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.10.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.10.2. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.11. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, nos termos da Instrução CVM 476. Caso o prazo de colocação seja prorrogado, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação referida no artigo 8º, da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento, conforme o caso. O prazo máximo de colocação dos CRI será até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da oferta, conforme definido no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

3.12. Integralização. Os CRI serão integralizados no ato da subscrição, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3

e neste Termo de Securitização, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição.

3.13. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.

3.14. Ágio ou Deságio. Será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

3.15. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos pelas Companhia por meio da Emissão de Debêntures serão integralmente utilizados, por ela ou por suas Controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, devendo as Companhias, se aplicável, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) para as Despesas Imobiliárias de Destinação de Recursos (Reembolso) e para a Destinação de Recursos (Gastos Futuros).

3.15.1. As Companhia declararam que, excetuados os recursos obtidos com as Debêntures o(s) Imóvel(is) Destinatário(s) não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da S Companhias.

3.15.2. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Reembolso), as Companhias encaminharam previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório contábil, nos termos do Anexo XIV acompanhado dos respectivos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 78.847.155,74 (setenta e oito milhões oitocentos e quarenta e sete mil cento e cinquenta e cinco reais e setenta e quatro centavos). Ademais, neste caso específico, as Companhias declararam e certificaram que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.15.3. As Companhia deverão alocar, na forma disposta na Cláusula acima, os recursos líquidos da Destinação de Recursos (Gastos Futuros) até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou nos casos de resgate antecipado total previstos nos Documentos da Operação (se aplicável), as Companhias permanecerão obrigadas a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures e deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.15.4. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações das Companhias quanto a Destinação de Recursos (Gastos Futuros), o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.15.5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento aos Documentos da Operação aplicáveis, de novos Imóvel(is) Destinatário(s), além

daqueles inicialmente previstos neste instrumento, desde que aprovado em Assembleia.

3.15.6. As Companhias estimam, nesta data, que a Destinação de Recursos (Gastos Futuros) ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo XIV, sendo que, caso necessário, as Companhias poderão destinar os recursos provenientes da Operação em datas diversas das previstas no referido cronograma, observada a obrigação das Companhias de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Companhias comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Operação, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo constantes do Anexo XIV, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este instrumento ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurado qualquer Evento de Vencimento Antecipado, desde que as Companhias comprovem a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.15.7. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos (Gastos Futuros) a Companhia deverá enviar ao Agente fiduciário, com cópia para o Debenturista, semestralmente em até 15 dias após o encerramento dos semestres findos em setembro e março e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (Destinação). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, RFB ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Companhias deverão enviar cópias dos demais documentos que julgarem necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Debêntures, incluindo, mas não se limitando a cópias dos termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e outros documentos necessários para comprovação de pagamentos, contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios necessários para a comprovação do pagamento de Despesas imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

3.15.8. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Operação, a partir do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios (Destinação), nos termos desta Cláusula 3.15. e das Escrituras de Emissão de Debêntures. O Agente Fiduciário deverá emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Operação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Companhias.

3.15.9. Caberá às Companhias a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Companhias, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.15.10. As Companhias serão as responsáveis pela custódia e guarda dos respectivos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela

respectiva Companhia com as Emissão de Debêntures, nos termos dos Documentos da Operação.

3.15.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), estando tal fiscalização restrita ao envio, pela respectiva Companhia ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios (Destinação). Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios (Destinação).

3.15.12. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula 3.15. (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente, dos CRI, na forma prevista neste instrumento.

3.15.13. As Companhia se comprometeram a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da respectiva Emissão de Debêntures em observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento e nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

3.15.14. As Companhias se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida neste instrumento e nas Escrituras de Emissão de Debêntures, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

3.16. Declarações. Para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, bem como o parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, seguem como anexos III a VII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, correspondentes 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, bem como pela Atualização Monetária.

4.1.1. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo XI.

4.1.2. Os recursos recebidos como produto do pagamento de Remuneração deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos, conforme determinado nas Escrituras de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

4.1.3. A Remuneração será calculada de acordo com a respectiva fórmula constantes no Anexo XI.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização Programada. O saldo do Valor Nominal Atualizado será amortizado mensalmente, após período de carência previsto no Cronograma de Pagamentos, nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado dos CRI.

5.1.1. Os recursos recebidos como produto de amortizações de Debêntures deverão ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos, conforme determinado nas Escrituras de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

5.1.2. Em qualquer hipótese, a amortização deverá abranger, proporcionalmente, todas os CRI, bem como deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

5.1.3. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo XI.

5.2. Amortização Extraordinária. Os CRI serão amortizadas de forma extraordinária exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 5.2. e seguintes, observado o disposto na Cláusula 5.1.

5.2.1. Os recursos recebidos como produto de amortização extraordinária (facultativa ou obrigatória) das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

5.2.2. As Companhias terão a opção de realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, a qualquer tempo, sendo certo que a referida amortização extraordinária facultativa será realizada de acordo com as condições estipuladas para tanto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

5.3. Resgate Antecipado. Os CRI, serão resgatados antecipadamente exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 5.3. e seguintes.

5.3.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados.

5.3.2. Os recursos recebidos como produto de resgate das Debêntures devem ser utilizados pela Securitizadora para promover o resgate dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos.

5.3.3. As Companhias terão a opção de realizar o resgate antecipado facultativo das Debêntures, e conseqüentemente, dos CRI, a qualquer tempo, sendo certo que o referido resgate antecipado será realizado de acordo com as condições estipuladas para tanto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

5.3.4. As Debêntures e, portanto, os CRI com vencimento em data anterior à data do resgate antecipado facultativo serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pelas Companhias e, portanto, pela Emissora, na forma prevista nas Escrituras de Emissão de Debêntures e neste instrumento.

5.4. Prêmio de Pagamento Antecipado. O Prêmio de Pagamentos Antecipado que será devido pelas Companhias, conforme determinado nas Escrituras de Emissão de Debêntures, na hipótese de amortização extraordinária facultativa ou de resgate antecipado facultativo das Debêntures (e, portanto, dos CRI), e calculado de acordo com o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. As obrigações das Companhias constantes das Escrituras de Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme listados nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

6.1.1. Na hipótese acima, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia

para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, com exceção de determinados Eventos de Vencimento Antecipado identificados na cláusula sexta das Escrituras de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência acarretará a declaração de vencimento antecipado automático das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, pela Emissora sem a necessidade de deliberação pelos Titulares de CRI.

6.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Escrituras de Emissão de Debêntures.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, as Companhias obrigam-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização de CRI, ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Companhias e/ou pelo(s) Garantidor(es), nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Securitizadora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, portanto, dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – CASCATA DE PAGAMENTOS

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto nas Escrituras de Emissão a esse respeito, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, da Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a seguinte Cascata de Pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplemento da obrigação de seu pagamento pelas Companhias;
- (ii) Pagamento de parcela(s) de amortização do CRI vencida(s) e não paga(s) pelas Companhias (se aplicável);
- (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencida(s) e não paga(s) pelas Companhias (se aplicável);
- (iv) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda, de acordo com o Cronograma de Pagamentos;
- (v) Pagamento da parcela de amortização imediatamente vincenda, de acordo com o Cronograma de Pagamentos; e
- (vi) Recomposição do Fundo de Despesas (se aplicável);
- (vii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação de recursos nos itens acima serão utilizados de acordo com o estabelecido na Cláusula 8.10. e seguintes.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes

se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e nas Escrituras de Emissão de Debêntures. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures.

8.2.2. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas eventualmente previstas nos respectivos instrumentos), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus sucessores, conforme o caso, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto neste instrumento.

8.2.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, 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 das Companhias 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 respectivas Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.4. 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 indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando 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.

8.2.5. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das respectivas 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 respectivas Obrigações Garantidas.

8.2.6. Todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.7. As Companhias 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(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do(s) Fundo(s).

8.2.8. A excussão total ou parcial de alguma Garantia constituída para assegurar o adimplemento das Obrigações Garantidas não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou executar, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes, tampouco limitará a

prerrogativa da Emissora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra Garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas.

8.2.9. Correrão por conta das Companhias 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, inclusive eventuais gastos advindos com a realização de leilão e honorários advocatícios;
- (ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) Formalização e/ou alteração das Garantias; e
- (iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.10. 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, conforme deliberado pelos Titulares de CRI.

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

8.2.12. Os recursos que sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares de CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor das Companhias, líquidos de tributos, na respectiva Conta da Companhia.

8.2.13. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.

8.3. Fundo de Despesas. Durante toda a Operação, as Companhias concordaram em manter recursos equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas.

8.3.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio do desconto e retenção do Valor do Fundo de Despesas daqueles recursos oriundos da Liberação 1 (BSD) (conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures (BSD)).

8.3.2. Os recursos oriundos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das Despesas da Operação, com exceção das Despesas Iniciais que serão pagas com os recursos da Liberação 1 (BSD), nos termos estipulados neste instrumento e na Escritura de Emissão de Debêntures (BSD).

8.3.3. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins aqui dispostos, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que as Companhias não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta do Patrimônio Separado.

8.3.4. Caso seja utilizado a ponto de que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas seja descumprido, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto até o limite do Valor do Fundo de Despesas, com recursos próprios das Companhias, a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora às Companhias nesse sentido. Descumprimento desta obrigação será considerado como um descumprimento de obrigação pecuniária por parte das Companhias, sujeito às respectivas penalidades previstas neste instrumento.

8.3.5. Os recursos do Fundo de Despesas ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado CRI, sendo certo que, uma vez cumpridas todas as Obrigações Garantidas, os valores do Fundo de Despesas (se existentes) serão liberados às Companhias, acompanhados dos rendimentos líquidos de impostos dos Investimentos Permitidos, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.4. Fundo de Reserva. As Companhias poderão depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado para a constituição do Fundo de Reserva em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas.

8.4.1. O Fundo de Reserva será constituído por decisão exclusiva das Companhias, sem qualquer obrigação nesse sentido.

8.4.2. Os recursos oriundos do Fundo de Reserva, se e quando criado, serão utilizados pela Securitizadora para pagamento de eventuais inadimplências de obrigações pecuniárias por parte das Companhias

8.4.3. Os recursos do Fundo de Reserva, se e quando existentes, somente podem ser utilizados para os fins aqui dispostos, e exclusivamente por decisão da Securitizadora, de forma que as Companhias não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta do Patrimônio Separado.

8.4.4. Caso seja criado e seus recursos integralmente utilizados nos termos desta Cláusula 8.4., as Companhias não terão qualquer obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, uma vez que sua constituição é uma faculdade das Companhias. Contudo, sua criação e/ou exaurimento de recursos, sem necessidade de recomposição, não isenta as Companhias e/ou Garantidores de qualquer outra obrigação prevista nos Documentos da Operação.

8.4.5. Os recursos do Fundo de Reserva, se existentes, podem ser total ou parcialmente liberados, sempre e quando a respectiva liberação não resulte no descumprimento de qualquer disposição prevista nos Documentos da Operação, especialmente do LTV e/ou do Índice de Cobertura Mínimo.

8.4.6. Para realizar a liberação de recursos do Fundo de Reserva, acima, as Companhias deverão enviar comunicação à Debenturista demonstrando que a liberação de recursos, na proporção solicitada, não incorrerá no descumprimento previsto na Cláusula 8.4.5. Para esse fim, a referida comunicação deverá conter toda a documentação necessária para cumprir a demonstração aqui prevista.

8.4.7. Uma vez recebida a comunicação acima, e sempre e quando constate que a liberação solicitada de fato não implicará em descumprimento de qualquer previsão estipulada nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá transferir os respectivos recursos liberados à respectiva em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da solicitação de liberação.

8.4.8. Os recursos do Fundo de Reserva, se e quando criado, ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que, uma vez cumpridas todas as Obrigações Garantidas, os

valores do Fundo de Reserva (se existentes) serão liberados à respectiva Companhia, acompanhados dos rendimentos líquidos de impostos dos Investimentos Permitidos não utilizados nos termos deste instrumento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.5. Alienação Fiduciária de Cotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e das Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.5.1. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Cotas (e observadas as condições previstas no respectivo Contrato de Garantia), a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária das respectivas Cotas Oneradas, bem como dos direitos políticos e econômicos (Distribuições das Cotas Oneradas) sobre elas, nos limites e condições descritos no respectivo Contrato de Garantia e neste instrumento.

8.5.2. A partir da data de celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas (e observadas as condições previstas no respectivo Contrato de Garantia), as Distribuições das Cotas Oneradas devem ser integral, direta e exclusivamente pagas na Conta do Patrimônio Separado, para que então sejam utilizados, pela Securitizadora, estritamente em acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.3. As Distribuições das Cotas Oneradas eventualmente depositadas em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado deverão ser transferidas pelo(s) Cotista(s) para a Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento equivocado e o descumprimento do aqui previsto será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária pelos Cotistas e Garantidores, sujeito às consequências previstas nos Documentos da Operação.

8.5.4. O(s) imóvel(is) de propriedade do FII devem contar com seguro patrimonial (com cobertura de, no mínimo, o valor do respectivo imóvel e com seguradora de primeira linha) a todo tempo, durante a Operação.

8.5.5. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, enquanto existirem Cotas Oneradas, em qualquer que seja o volume ou quantidade, o FII deverá obter autorização prévia e escrita dos Titulares de CRI para realizar qualquer aquisição ou inclusão de imóvel ou ativo relevante, por qualquer meio, em seu patrimônio, sendo certo, no entanto, que essa autorização prévia não será exigida exclusivamente na hipótese em que o ativo a ser adquirido seja algum dos imóveis listados no Anexo II.

8.5.6. As Parte concordam que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o(s) imóvel(is) e ativos relevantes de propriedade do FII poderão ser vendidos pelo FII, sem necessidade de autorização prévia e escrita dos Titulares de CRI, sempre e quando os seguintes critérios sejam integral e cumulativamente observados pelo FII e Companhia: (i) a respectiva venda não poderá gerar o descumprimento do LTV e/ou do Índice de Cobertura; (ii) a totalidade dos recursos da respectiva venda - limitada ao saldo devedor total das Obrigações Garantidas - deve ser paga, pelo respectivo comprador, exclusiva e diretamente na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem do vendedor (FII) para utilização, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.7. As restrições previstas nas Cláusulas 8.4.5. e 8.4.6. deixarão, automática e imediatamente, de ser aplicáveis na data em que o respectivo termo de liberação confirmando a liberação de todas as Cotas Oneradas for celebrado pela Securitizadora.

8.5.8. Em caso de declaração do vencimento antecipado, a Securitizadora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Cotas, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.5.9. As Cotas Oneradas poderão ser total ou parcialmente liberadas, sempre que e quando, a respectiva liberação não resulte no descumprimento de qualquer disposição prevista nos Documentos da Operação, especialmente do LTV e/ou do Índice de Cobertura Mínimo. Nesse sentido, as Companhias poderão solicitar a liberação parcial ou total da Alienação Fiduciária de Cotas que recaia sobre as Cotas Oneradas, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures e no respectivo Contrato de Garantia para tanto.

8.5.10. As Companhias poderão solicitar a inclusão de novas Cotas Oneradas na Alienação Fiduciária de Cotas (inclusive para fins de eventual recomposição de LTV e/ou do Índice de Cobertura), exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures e no respectivo Contrato de Garantia para tanto.

8.5.11. Sempre e quando cumpridas as regras previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para esse fim, a realização da inclusão e/ou liberação aqui previstas, bem como a celebração dos instrumentos necessários para tanto, não dependerá de Assembleia.

8.5.12. Sem prejuízo do disposto acima, os Garantidores poderão substituir o administrador do FII, sem necessidade de qualquer forma de autorização ou aprovação prévia dos Titulares de CRI.

8.6. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do(s) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis e das Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.6.1. Por meio da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (e, exclusivamente para o caso do Imóvel Garantia Onerado, também por meio da superação da condição suspensiva prevista no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária do(s) Imóvel(is) Garantia, nos limites e condições descritos no respectivo Contrato de Garantia e nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.6.2. Todo Imóvel Garantia deve contar com “Habite-se” e “AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros”. Especificamente para aquele(s) Imóvel(is) Garantia nos quais existem obras de desenvolvimento, as referidas obras devem ser concluídas, com emissão dos respectivos “Habite-se” e “AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros” (bem como com apresentação à Securitizadora da respectiva Certidão Negativa de Débitos de Obra, caso esta seja uma exigência legal), até o último Dia Útil de Fevereiro de 2022, sendo certo que este prazo poderá ser prorrogado até o último Dia Útil do mês de maio de 2022, exclusivamente na hipótese em que a respectiva Companhia comprove que todas as medidas para conclusão das obras, e emissão dos documentos aqui mencionadas, estão sendo tomadas.

8.6.3. Adicionalmente, todo Imóvel Garantia deve contar com seguro patrimonial (com cobertura de no mínimo o valor do respectivo Imóvel Garantia e com seguradora de primeira linha) que indique a Securitizadora como beneficiária exclusiva, a todo tempo, durante a Operação. Especificamente para aquele(s) Imóvel(is) Garantia nos quais existem obras de desenvolvimento, a obrigação de contratação de seguro patrimonial passará a ser exigível em até 30 (trinta) contados do fim do prazo mencionado na Cláusula 8.4.3., sendo certo que durante as obras referidos imóveis deverão contar com seguros de obras e de engenharia, contratado com seguradora de primeira linha. Assim, no prazo aqui estipulado, a respectiva Companhia deverá disponibilizar cópia da respectiva apólice à Securitizadora, comprovando a contratação dos referidos seguros patrimoniais, com a Securitizadora como beneficiária.

8.6.4. Os valores pagos pelas respectivas seguradoras em razão de eventuais sinistros envolvendo qualquer Imóvel Garantia serão pagos à Securitizadora, como beneficiária e utilizados na satisfação das Obrigações Garantidas, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.6.5. O(s) Imóvel(is) Garantia poderão ser vendidos pelo respectivo Garantidor, sem necessidade de autorização prévia e escrita dos Titulares de CRI, sempre e quando os seguintes critérios sejam integral e cumulativamente observados pelas Companhias e respectivo Garantidor: (i) a respectiva venda não poderá gerar o descumprimento do LTV e/ou do Índice de Cobertura; (ii) a totalidade dos recursos da respectiva venda - limitada ao saldo devedor total das Obrigações Garantidas - deve ser paga, pelo respectivo comprador, exclusiva e diretamente na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem do vendedor (Garantidor) para utilização, pela Securitizadora, de acordo com a Cascata de Pagamentos; e (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis somente será baixada após o respectivo pagamento dos recursos da venda na Conta do Patrimônio Separado. Nesse sentido, o respectivo termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o(s) Imóvel(is) Garantia alienados será celebrado Securitizadora e entregue ao respectivo Garantidor em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora constatar o cumprimento integral dos itens aqui previstos.

8.6.6. Em caso de declaração de vencimento antecipado, a Securitizadora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.6.7. As Companhias poderão solicitar a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis que recai sobre determinado(s) Imóvel(is) Garantia, desde que não seja constatado o descumprimento de qualquer disposição prevista nos Documentos da Operação, especialmente do LTV e/ou do Índice de Cobertura Mínimo, bem como que sejam observadas exclusivamente as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures e no respectivo Contrato de Garantia para tanto.

8.6.8. As Companhias poderão solicitar a inclusão de novos Imóvel(is) Garantia na Alienação Fiduciária de Imóveis (inclusive para fins de atendimento de LTV e/ou do Índice de Cobertura), exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures e no respectivo Contrato de Garantia para tanto.

8.6.9. As Companhias poderão solicitar a substituição de determinado(s) Imóvel(is) Garantia, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures e no respectivo Contrato de Garantia para tanto.

8.6.10. Sempre e quando cumpridas as regras previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para esse fim, a realização da inclusão, liberação e/ou substituição aqui previstas, bem como a celebração dos instrumentos necessários para tanto, não dependerá de Assembleia.

8.7. LTV. O LTV será verificado pela Securitizadora apenas quando da solicitação de inclusão, liberação e/ou substituição de Garantias pelas Companhias e respectivos Garantidores nas hipóteses previstas nas referidas Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.7.1. Para fins de cálculo de LTV, o valor de:

- (i) Cotas (e, portanto, das Cotas Oneradas) será sempre (a) calculado com base no patrimônio líquido do FII, conforme informe mensal emitido pelo seu administrador, enquanto as Cotas não sejam distribuídas publicamente, e (b) o montante correspondente ao menor valor apurado entre o Laudo de Avaliação Válido do(s) imóvel(is) que compõe(m) o patrimônio do FII e o valor do patrimônio líquido do FII, com base no informe mensal emitido pelo seu administrador, a partir de quando as Cotas forem distribuídas publicamente;
- (ii) Imóvel(is) Garantia será estabelecido sempre de acordo com o Laudo de Avaliação Válido para o respectivo imóvel; e

- (iii) Fundo de Reserva se existente (excluídos os Rendimentos), por meio de verificação feita pela própria Securitizadora do saldo da Conta do Patrimônio Separado.

8.7.2. Ademais, para fins de verificação do LTV, as Companhias se obrigaram a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora possa validar e apurar a possibilidade de inclusão, liberação e/ou substituição da respectiva Garantia, conforme o caso, e seu valor, solicitada pela respectiva Companhia.

8.7.3. As Companhias, anualmente, até o último Dia Útil do mês de agosto, devem apresentar Laudo de Avaliação Válido, para cada Imóvel Garantia de sua propriedade, bem como para todo e qualquer imóvel de propriedade do FII, sendo certo, no entanto, que referidos Laudos de Avaliação Válidos serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para acompanhamento do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia (e eventual medição de LTV, nas hipóteses acima), de modo que se um determinado Imóvel Garantia apresentar redução de valor (e sempre e quando o LTV seja respeitado), não será necessário reforçar a Garantia em razão desta redução.

8.8. 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 Locação e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das Escrituras de Emissão de Debêntures.

8.8.1. A partir da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, observadas as condições estipuladas no referido contrato, os recursos oriundos dos respectivos Direitos Creditórios devem ser integral, direta e exclusivamente pagos na Conta do Patrimônio Separado, para que então sejam utilizados, pela Securitizadora, estritamente em acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.8.2. A todo tempo durante a Operação, a totalidade dos Direitos Creditórios oriundos da locação de todo e qualquer Imóvel Garantia sujeito à Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar sujeita à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ou seja, sempre que um imóvel estiver sujeito à Alienação Fiduciária de Imóveis e, portanto, integre a definição de "Imóvel(is) Garantia", os Direitos Creditórios oriundos de sua locação também deverão integrar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.8.3. Em razão do disposto acima, sempre e quando um novo Imóvel Garantia passe a integrar o rol de Garantias da Operação, as Companhias se obrigaram a celebrar um aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios para incluir os respectivos Direitos Creditórios na lista de direitos cedidos fiduciariamente. Esse aditamento deve ser celebrado (ainda que sob condição suspensiva da constituição da Garantia sobre Direito Creditório específico), na mesma data em que o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (ou aditamento, conforme o caso) for celebrado, sendo certo que as regras e prazos de registro em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos serão aquelas estipuladas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.8.4. As Companhias poderão solicitar a liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios que recai sobre determinado(s) Direito(s) Creditório(s), exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para tanto.

8.8.5. As Companhias poderão solicitar a inclusão de novos Contratos de Locação, ou seja, novos Direitos Creditórios, na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - inclusive para fins de eventual recomposição do Índice de Cobertura Mínimo -, exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para tanto.

8.8.6. Sempre e quando cumpridas as regras previstas nas Escrituras de Emissão de Debêntures para esse fim, a realização da inclusão e/ou liberação aqui previstas, bem como a celebração dos

instrumentos necessários para tanto, não dependerá de Assembleia.

8.9. Índice de Cobertura. A todo tempo, a partir da Data de Constatação do Índice de Cobertura Mínimo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, as Companhias deverão assegurar que o fluxo decorrente da arrecadação dos Direitos Creditórios, das Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, recebidos na Conta do Patrimônio Separado no mês anterior ao mês da respectiva Data de Verificação seja igual ou superior ao Índice de Cobertura Mínimo.

8.10.1. Enquanto existirem Cotas Oneradas sujeitas às Garantias da Operação (em qualquer quantidade ou volume), ou seja, até que essa Garantia seja integralmente liberada, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, a totalidade (i) dos Direitos Creditórios; (ii) das Distribuições das Cotas Oneradas; e (iii) dos Rendimentos (se existentes); depositados na Conta do Patrimônio Separado em um determinado mês será utilizada de acordo com a Cascata de Pagamentos sendo que excedentes no respectivo mês serão exclusivamente direcionados à amortização extraordinária compulsória das Debêntures, proporcionalmente, observado o disposto adiante.

8.10.2. A partir do momento em que não mais existirem Cotas Oneradas sujeitas às Garantias da Operação, ou seja, a partir do momento em que essa Garantia for integralmente liberada, nos termos deste instrumento e dos demais Documentos da Operação, a utilização (i) dos Direitos Creditórios; e (ii) dos Rendimentos (se existentes); depositados na Conta do Patrimônio Separado em um determinado mês será estipulada de acordo com a apuração da média móvel do Índice de Cobertura dos últimos 6 (seis) meses em relação à respectiva Data de Verificação. Assim, e observada a Cascata de Pagamentos, se a média apurada na respectiva Data de Verificação for:

- (i) Igual ou maior a 120% (cento e vinte por cento), porém menor do que o Índice de Cobertura Mínimo, a totalidade do montante que exceder o valor do PMT daquele determinado mês será utilizada diretamente para a amortização extraordinária compulsória das Debêntures e, portanto, dos CRI, até o limite necessário para que reenquadramento do Índice de Cobertura Mínimo seja alcançado; ou
- (ii) Menor do que 120% (cento e vinte por cento), a totalidade dos Direitos Creditórios e Distribuições das Cotas Oneradas daquele determinado mês será utilizada diretamente para a amortização extraordinária compulsória das Debêntures e, portanto, dos CRI, observada a obrigatoriedade do pagamento do PMT ordinário do mês, com recursos próprios das Companhias, nos termos exigidos nas Escrituras de Emissão de Debêntures, até a inclusão de novas garantias para reenquadramento do índice.

8.10.3. A Securitizadora, em toda Data de Verificação, deverá apurar o montante de recursos oriundos dos Direitos Creditórios, Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, depositados na Conta do Patrimônio Separado durante todo o mês anterior ao mês da respectiva Data de Verificação, de acordo com determinado nas Escrituras de Emissão de Debêntures, para fins de verificação do Índice de Cobertura, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios, das Distribuições das Cotas Oneradas e, se existentes, dos Rendimentos, pela Securitizadora.

8.10.4. Para fins de verificação do Índice de Cobertura, bem como do controle e monitoramento dos Direitos Creditórios e das Distribuições das Cotas Oneradas pela Securitizadora, as Companhias se obrigaram a prestar todas as informações necessárias para que a Securitizadora possa validar e apurar a devida formalização e o respectivo saldo dos Direitos Creditórios, bem como para acompanhar o seu recebimento, bem como o recebimento das Distribuições das Cotas Oneradas, na Conta do Patrimônio Separado.

8.10.5. Se, em uma determinada Data de Verificação, for constatado o descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, a Securitizadora deverá notificar as Companhias, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação, informando-as a respeito do referido descumprimento, para que, então, as Companhias efetuem recomposição do Índice de Cobertura Mínimo nos termos determinados nas Escrituras de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES

9.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão de CRI, Emissão de Debêntures e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Companhias e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
 - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

- (iv) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de CRI de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, 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;
- (x) 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;
- (xi) Comunicar, em até 5 (cinco) 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;
- (xii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio 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;
- (xiv) Manter:
 - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela

legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

- (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xv) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) Indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado e/ou administrativa transitada em julgado;
- (xvii) Fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas, à Emissora, por parte das Companhias;
- (xviii) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão de CRI, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na lei e neste instrumento, bem como na Resolução CVM 17. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelas Companhias, bem como pelos Titulares de CRI;
- (xix) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário;
- (xx) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) Elaborar um relatório mensal, previsto no anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular n.º 10/2019/CVM/SIN, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI; e
- (xxii) Enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado, E Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, bem como, quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1. Declarações das Partes. Cada uma das Partes declara e garante à(s) outra(s), na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que suas respectivas controladoras, controladas e/ou afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
 - (e) Não configuram fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil;
 - (f) Não configuram infração ao artigo 286 do Código Civil;
 - (g) Não configuram fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil ou fraude, conforme prevista no artigo 185, caput, do Código Tributário, bem como não são passíveis de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;
- (v) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (vi) Não depende economicamente de nenhuma das outras Partes;
- (vii) Não se encontra (e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram) em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (viii) As discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (ix) Foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

- (x) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xi) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (xii) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (xiii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) Cumpre as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xv) Conhecem e aceitam, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial das Escrituras de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento; e
- (xvi) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

10.2. Declarações da Emissora. A Emissora declara e garante à(s) outra(s) Partes, na data da assinatura deste instrumento, conforme aplicável, que:

- (i) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das Garantias e da Conta do Patrimônio Separado;
- (ii) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (iv) Cumpre e seguirá cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, a quais estão válidas e vigentes;
- (v) Cumpre e seguirá cumprindo (bem como assegura que suas afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, cumprem e seguirão cumprindo) as disposições da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (vi) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado;
- (vii) Não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (viii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente instrumento, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;
- (ix) Não existem contra si e/ou respectivas afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (x) Não existe decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de ato lesivo à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem, conforme aplicáveis, pelas Partes, bem como não constam do Cadastro de Empresas Inidôneas - CEIS ou do Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Governo Federal;

10.3. Diligência. As Partes foram diligentes e fizeram todas as pesquisas e verificações necessárias para afirmar as declarações acima, de forma precisa, completa e verdadeira, na forma em que foram realizadas.

10.4. Validade das Declarações. As declarações prestadas neste instrumento deverão ser válidas, verdadeiras, corretas e completas nesta data e em cada Data de Integralização de CRI, bem como subsistirão, após a celebração e entrega do presente instrumento.

CLÁUSULA ONZE – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

11.3. Responsabilidade da Emissora. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

11.3.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão de CRI contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.4. Responsabilidade das Companhias e da Emissora. A Emissora se obriga a realizar o pagamento de todas as Despesas Iniciais, cujo valor será retido do valor a ser disponibilizado às Companhias em razão da integralização das Debêntures, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que,

despesas eventuais serão de responsabilidade das Companhias, conforme listadas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.5. Responsabilidade dos Titulares de 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 neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Companhias, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Companhias quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

11.6. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições das Escrituras de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.6.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.6.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.6.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.7. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.9. Remuneração da Emissora. A remuneração da Emissora pelos serviços prestados no âmbito da Operação, a forma e periodicidade de pagamento, bem como demais regras sobre o tema, estão devidamente descritas no Anexo XII.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e das Escrituras de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

12.2. Declarações. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo Anexo XIII;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade

coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia 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 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;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (xiii) Intimar as Companhias a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, das Companhias ou dos Garantidores, conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os créditos dos titulares a comprovação de liquidação dos CRI em Circulação à época da extinção do Patrimônio Separado;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a 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; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão de CRI, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

12.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão de CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário. A remuneração do Agente Fiduciário pelos serviços prestados no âmbito da Operação, a forma e periodicidade de pagamento, bem como demais regras sobre o tema, estão devidamente descritas no Anexo XII.

12.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, 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 e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures 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, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos do Ofício Circulas CVM n.º 1/2021 SRE.

12.6.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora 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 pela Emissora, e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias 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 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 da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

12.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.6.4. No caso de destituição da Emissora ou no caso de liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, 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 de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e

adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

12.7. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

12.7.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada de acordo com as regras para tanto estipuladas neste instrumento.

12.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.7., cabe à Emissora 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.

12.7.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula 12.7., assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

12.7.4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.7.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.7.4., devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

12.7.6. Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA TREZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nas Cláusulas 13.1.1. e 13.1.2.

13.1.1. Em até 2 (dois) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento e na Lei 9.514.

13.1.2. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 13.1.1., para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação

judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) Não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante, e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 03 (três) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias;
- (iv) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento; e
- (v) Caso provem-se falsas, por meio de decisão final judicial e/ou administrativa transitada em julgado, qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 13.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Companhias, bem como que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias a contar da primeira publicação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da primeira das 3 (três) novas publicações, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, dois terços dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

13.2.4. A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante poderá ser a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.5. Uma vez convocada a Assembleia, nos termos acima, caso não seja observada a existência de quórum suficiente para sua instalação e/ou deliberação da matéria, em primeira e segunda convocação, tal hipótese será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos respectivos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora

decorrente dos CRI.

13.3.1. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI:

- (i) Administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado;
- (ii) Esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos;
- (iii) Ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e
- (iv) Transferir os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIAS

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

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito de assembleias gerais.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Escrituras de Emissão de Debêntures e, portanto, dos CRI, conforme o previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos nas Escrituras de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias a contar da primeira publicação, e a segunda convocação com

antecedência mínima de 8 (oito) dias contados da primeira das 3 (três) novas publicações, na forma e veículo utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, além da publicidade que deverá ser dada pelo Agente Fiduciário, em sua página na rede mundial de computadores, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI presentes.

14.3.2. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais:

- (i) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da Assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (ii) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.3.4. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula 14.3., bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste instrumento.

14.4. Local. A Assembleia deverá ser realizada, preferencialmente, na sede da Emissora ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos eventuais anúncios e publicações dos editais.

14.5. Presidência. A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares de CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM, sendo certo que sob nenhuma hipótese a Emissora, ou qualquer representante da Emissora, a qualquer título que seja, assumirá a presidência da assembleia.

14.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas

peessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes em Assembleia.

14.8.1. As deliberações relativas aos temas a seguir elencados deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares de CRI, seja em primeira convocação da Assembleia ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em segunda convocação:

- (i) Alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI;
- (ii) Redução dos Remuneração;
- (iii) Alteração do prazo de vencimento dos CRI;
- (iv) Alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) Alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia;
- (vi) Alterações dos Eventos de Vencimento Antecipado; e/ou
- (vii) Liberação e/ou modificação das Garantias.

14.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que, e somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

14.12. Instrução de Voto. Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste Termo de Securitização, desde que a Emissora, bem como o Agente Fiduciário, possuam sistemas e controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Instrução CVM 625, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução CVM 625.

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. 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 nos termos do Anexo XII.

15.2. 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 de 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 de 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 do 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.

15.3. Responsabilidade dos Titulares de 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 Cláusulas 15.1. e 15.2., tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela respectiva Companhia, parte obrigada por tais pagamentos.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 15.1. a. 15.3., são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1.;
- (ii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um 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.

15.4.1. 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 de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

15.4.2. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 15.4., as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de 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 as Companhias, Garantidores e/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 Imobiliários;
- (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 de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou
- (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.

15.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora e ou sobre o Agente Fiduciário, em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Companhias conforme proposta a ser apresentada, observado o disposto no Anexo

XII.

15.6. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação da eventual Remuneração à qual esse Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, 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 de CRI.

CLÁUSULA DEZESETE – PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação. As convocações para as respectivas Assembleias, serão realizadas mediante publicação:

- (i) De edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo a Emissora notificar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias úteis antes da sua ocorrência; ou conforme aplicável e legislação em vigor; e
- (ii) Na página da rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, sendo a divulgação comunicada à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, conforme a Lei 9.514.

17.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão de CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

CLÁUSULA DEZENOVE – COMUNICAÇÕES

19.1. 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, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04.533-004, São Paulo, SP

At.: Departamento Gestão e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc e juridico@virgo.inc

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

19.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

19.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

19.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

19.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

CLÁUSULA VINTE – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

20.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

20.3. 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.

20.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

20.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

20.4.1. 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 oportuna, das cominações 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.

20.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.6. 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.

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

20.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de 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.

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

- (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, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os Documentos da Operação, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, nos termos previsto nos Documentos da Operação;
- (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 de CRI;
- (vi) Se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

20.8. 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.

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

20.10. 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, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.11. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento 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 ou penalidades.

20.12. 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.

20.13. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

20.14. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.15. 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.

20.16. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 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.

20.16.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Junta Comercial ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.16.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

20.17. 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.


20.18. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(seguem página de assinaturas e anexos)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

DocuSigned by:
Juliane Effting
Signed By: JULIANE EFFTING MATIAS 31181898862
CPF: 31181898862
Signing Time: 26/08/2021 | 11:22:57 BRT


DocuSigned by:
Eduardo Cair
Assinado por: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES
CPF: 21606450875
Data/Hora da Assinatura: 26/08/2021 | 11:45:28 BRT


Virgo Companhia de Securitização

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora
CPF n.º: 311.818.988-62

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
Cargo: Procurador
CPF n.º: 216.064.508-75

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 26/08/2021 | 11:47:44 BRT



DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 26/08/2021 | 10:05:57 BRT


Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63

Testemunhas

DocuSigned by:
Victor Rigueiro Iencius Oliver
Signed By: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER 49852534807
CPF: 49852534807
Signing Time: 26/08/2021 | 10:50:52 BRT


DocuSigned by:
Gabriel Souza Soares
Assinado por: GABRIEL SOUZA SOARES 42636888802
CPF: 42636888802
Data/Hora da Assinatura: 26/08/2021 | 12:00:52 BRT


Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver
CPF n.º: 498.525.348-07

Nome: Gabriel Souza Soares
CPF n.º: 426.368.888-02

(Anexo I do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.)

Cronograma de Pagamentos

n.º	Data	Tai	Incorpora Juros
1	28/09/2021	0,0000%	NÃO
2	28/10/2021	0,0000%	NÃO
3	29/11/2021	0,0000%	NÃO
4	27/12/2021	0,0000%	NÃO
5	27/01/2022	0,0000%	NÃO
6	25/02/2022	0,0000%	NÃO
7	28/03/2022	0,0000%	NÃO
8	29/04/2022	0,0000%	NÃO
9	26/05/2022	0,0000%	NÃO
10	28/06/2022	0,0000%	NÃO
11	27/07/2022	0,0000%	NÃO
12	25/08/2022	0,0000%	NÃO
13	28/09/2022	0,0000%	NÃO
14	28/10/2022	0,0000%	NÃO
15	29/11/2022	0,0000%	NÃO
16	27/12/2022	0,0000%	NÃO
17	26/01/2023	0,0000%	NÃO
18	01/03/2023	0,0000%	NÃO
19	27/03/2023	0,0000%	NÃO
20	02/05/2023	0,0000%	NÃO
21	26/05/2023	0,0000%	NÃO
22	28/06/2023	0,0000%	NÃO
23	27/07/2023	0,0000%	NÃO
24	25/08/2023	0,0000%	NÃO
25	28/09/2023	0,2323%	NÃO
26	27/10/2023	0,2980%	NÃO
27	29/11/2023	0,2788%	NÃO
28	28/12/2023	0,3022%	NÃO
29	26/01/2024	0,3044%	NÃO
30	29/02/2024	0,2639%	NÃO
31	27/03/2024	0,3299%	NÃO
32	25/04/2024	0,3110%	NÃO
33	28/05/2024	0,2706%	NÃO
34	27/06/2024	0,2940%	NÃO
35	25/07/2024	0,3175%	NÃO
36	27/08/2024	0,2558%	NÃO
37	26/09/2024	0,2791%	NÃO
38	25/10/2024	0,3025%	NÃO
39	28/11/2024	0,2621%	NÃO
40	27/12/2024	0,3281%	NÃO
41	28/01/2025	0,3092%	NÃO
42	27/02/2025	0,2902%	NÃO
43	31/03/2025	0,3351%	NÃO
44	29/04/2025	0,3590%	NÃO
45	28/05/2025	0,3405%	NÃO
46	27/06/2025	0,3217%	NÃO
47	25/07/2025	0,3455%	NÃO
48	27/08/2025	0,2842%	NÃO
49	25/09/2025	0,3291%	NÃO
50	27/10/2025	0,3103%	NÃO
51	27/11/2025	0,2914%	NÃO
52	26/12/2025	0,3577%	NÃO
53	28/01/2026	0,3178%	NÃO
54	02/03/2026	0,3417%	NÃO
55	26/03/2026	0,4084%	NÃO
56	29/04/2026	0,3263%	NÃO
57	28/05/2026	0,3716%	NÃO
58	26/06/2026	0,3745%	NÃO
59	27/07/2026	0,3562%	NÃO
60	27/08/2026	0,3164%	NÃO
61	28/09/2026	0,3616%	NÃO
62	28/10/2026	0,3646%	NÃO
63	27/11/2026	0,3676%	NÃO
64	28/12/2026	0,3919%	NÃO
65	28/01/2027	0,3524%	NÃO
66	01/03/2027	0,3980%	NÃO
67	25/03/2027	0,4440%	NÃO
68	28/04/2027	0,3623%	NÃO
69	28/05/2027	0,3867%	NÃO
70	25/06/2027	0,4113%	NÃO

71	27/07/2027	0,3720%	NÃO
72	26/08/2027	0,3752%	NÃO
73	28/09/2027	0,3783%	NÃO
74	28/10/2027	0,4029%	NÃO
75	29/11/2027	0,4277%	NÃO
76	27/12/2027	0,4314%	NÃO
77	27/01/2028	0,3710%	NÃO
78	25/02/2028	0,4169%	NÃO
79	27/03/2028	0,4632%	NÃO
80	02/05/2028	0,3819%	NÃO
81	26/05/2028	0,4919%	NÃO
82	28/06/2028	0,4109%	NÃO
83	27/07/2028	0,4359%	NÃO
84	25/08/2028	0,4398%	NÃO
85	28/09/2028	0,4010%	NÃO
86	27/10/2028	0,4686%	NÃO
87	29/11/2028	0,4515%	NÃO
88	28/12/2028	0,4769%	NÃO
89	26/01/2029	0,4812%	NÃO
90	01/03/2029	0,4429%	NÃO
91	27/03/2029	0,5323%	NÃO
92	26/04/2029	0,4732%	NÃO
93	28/05/2029	0,4776%	NÃO
94	27/06/2029	0,4820%	NÃO
95	26/07/2029	0,4865%	NÃO
96	27/08/2029	0,4697%	NÃO
97	28/09/2029	0,4528%	NÃO
98	26/10/2029	0,5425%	NÃO
99	29/11/2029	0,4836%	NÃO
100	28/12/2029	0,5309%	NÃO
101	28/01/2030	0,5360%	NÃO
102	27/02/2030	0,4985%	NÃO
103	29/03/2030	0,5461%	NÃO
104	26/04/2030	0,5727%	NÃO
105	28/05/2030	0,5357%	NÃO
106	28/06/2030	0,5196%	NÃO
107	25/07/2030	0,5888%	NÃO
108	27/08/2030	0,5093%	NÃO
109	26/09/2030	0,5358%	NÃO
110	25/10/2030	0,5626%	NÃO
111	28/11/2030	0,5256%	NÃO
112	27/12/2030	0,5950%	NÃO
113	28/01/2031	0,5797%	NÃO
114	03/03/2031	0,5644%	NÃO
115	27/03/2031	0,6556%	NÃO
116	29/04/2031	0,5985%	NÃO
117	28/05/2031	0,6261%	NÃO
118	27/06/2031	0,6114%	NÃO
119	25/07/2031	0,6392%	NÃO
120	27/08/2031	0,5821%	NÃO
121	25/09/2031	0,6310%	NÃO
122	27/10/2031	0,6165%	NÃO
123	27/11/2031	0,6019%	NÃO
124	26/12/2031	0,6725%	NÃO
125	28/01/2032	0,6373%	NÃO
126	01/03/2032	0,6657%	NÃO
127	25/03/2032	0,7372%	NÃO
128	28/04/2032	0,6602%	NÃO
129	28/05/2032	0,6890%	NÃO
130	25/06/2032	0,7182%	NÃO
131	27/07/2032	0,6838%	NÃO
132	26/08/2032	0,6918%	NÃO
133	28/09/2032	0,6998%	NÃO
134	28/10/2032	0,7294%	NÃO
135	29/11/2032	0,7594%	NÃO
136	27/12/2032	0,7685%	NÃO
137	27/01/2033	0,7137%	NÃO
138	25/02/2033	0,7650%	NÃO
139	28/03/2033	0,8171%	NÃO
140	29/04/2033	0,7631%	NÃO
141	26/05/2033	0,8366%	NÃO
142	28/06/2033	0,7830%	NÃO
143	27/07/2033	0,8143%	NÃO
144	25/08/2033	0,8246%	NÃO
145	28/09/2033	0,7925%	NÃO
146	28/10/2033	0,8454%	NÃO

147	29/11/2033	0,8778%	NÃO
148	27/12/2033	0,8894%	NÃO
149	26/01/2034	0,8585%	NÃO
150	01/03/2034	0,8700%	NÃO
151	27/03/2034	0,9671%	NÃO
152	02/05/2034	0,8735%	NÃO
153	26/05/2034	0,9923%	NÃO
154	28/06/2034	0,9207%	NÃO
155	27/07/2034	0,9549%	NÃO
156	25/08/2034	0,9685%	NÃO
157	28/09/2034	0,9396%	NÃO
158	27/10/2034	1,0172%	NÃO
159	29/11/2034	1,0107%	NÃO
160	28/12/2034	1,0469%	NÃO
161	26/01/2035	1,0625%	NÃO
162	01/03/2035	1,0358%	NÃO
163	28/03/2035	1,1369%	NÃO
164	26/04/2035	1,0904%	NÃO
165	29/05/2035	1,1073%	NÃO
166	27/06/2035	1,1247%	NÃO
167	26/07/2035	1,1426%	NÃO
168	27/08/2035	1,1396%	NÃO
169	28/09/2035	1,1368%	NÃO
170	26/10/2035	1,2409%	NÃO
171	29/11/2035	1,1976%	NÃO
172	28/12/2035	1,2604%	NÃO
173	28/01/2036	1,2820%	NÃO
174	29/02/2036	1,2615%	NÃO
175	27/03/2036	1,3476%	NÃO
176	29/04/2036	1,3288%	NÃO
177	28/05/2036	1,3741%	NÃO
178	27/06/2036	1,3778%	NÃO
179	25/07/2036	1,4247%	NÃO
180	27/08/2036	1,3874%	NÃO
181	25/09/2036	1,4565%	NÃO
182	27/10/2036	1,4633%	NÃO
183	27/11/2036	1,4706%	NÃO
184	26/12/2036	1,5639%	NÃO
185	28/01/2037	1,5528%	NÃO
186	02/03/2037	1,6061%	NÃO
187	26/03/2037	1,7036%	NÃO
188	29/04/2037	1,6544%	NÃO
189	28/05/2037	1,7328%	NÃO
190	26/06/2037	1,7708%	NÃO
191	27/07/2037	1,7891%	NÃO
192	27/08/2037	1,7872%	NÃO
193	28/09/2037	1,8713%	NÃO
194	28/10/2037	1,9155%	NÃO
195	27/11/2037	1,9616%	NÃO
196	28/12/2037	2,0312%	NÃO
197	28/01/2038	2,0394%	NÃO
198	25/02/2038	2,1343%	NÃO
199	29/03/2038	2,1902%	NÃO
200	29/04/2038	2,2274%	NÃO
201	27/05/2038	2,3097%	NÃO
202	28/06/2038	2,3530%	NÃO
203	27/07/2038	2,4205%	NÃO
204	26/08/2038	2,4703%	NÃO
205	28/09/2038	2,5447%	NÃO
206	28/10/2038	2,6447%	NÃO
207	29/11/2038	2,7501%	NÃO
208	27/12/2038	2,8399%	NÃO
209	27/01/2039	2,8713%	NÃO
210	01/03/2039	3,0133%	NÃO
211	25/03/2039	3,1849%	NÃO
212	29/04/2039	3,1955%	NÃO
213	26/05/2039	3,4026%	NÃO
214	28/06/2039	3,4726%	NÃO
215	27/07/2039	3,6358%	NÃO
216	25/08/2039	3,7898%	NÃO
217	28/09/2039	3,9140%	NÃO
218	28/10/2039	4,1361%	NÃO
219	29/11/2039	4,3552%	NÃO
220	27/12/2039	4,5729%	NÃO
221	26/01/2040	4,7698%	NÃO
222	29/02/2040	5,0321%	NÃO

223	27/03/2040	5,3876%	NÃO
224	26/04/2040	5,6748%	NÃO
225	28/05/2040	6,0431%	NÃO
226	27/06/2040	6,4605%	NÃO
227	26/07/2040	6,9376%	NÃO
228	27/08/2040	7,4668%	NÃO
229	28/09/2040	8,0857%	NÃO
230	26/10/2040	8,9255%	NÃO
231	29/11/2040	9,7758%	NÃO
232	28/12/2040	10,9285%	NÃO
233	28/01/2041	12,3216%	NÃO
234	27/02/2041	14,0704%	NÃO
235	29/03/2041	16,4937%	NÃO
236	26/04/2041	19,8568%	NÃO
237	28/05/2041	24,8343%	NÃO
238	28/06/2041	33,1658%	NÃO
239	25/07/2041	49,9204%	NÃO
240	27/08/2041	100,0000%	NÃO

(Anexo II do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Cédulas de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 24 de agosto de 2021				
SÉRIE	ALL0821	NÚMERO	0001		TIPO DE CCI		Integral
1. EMISSORA:							
Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A.							
CNPJ: º 10.336.467/0001-60							
Endereço: Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 759 (antigo n.º 851), Módulo 13, Bloco A							
Bairro	Macedo	Cidade	Guarulhos	UF	SP	CEP	07.112-070
4. LASTRO							
O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em Espécie com Garantia Real, da ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A., celebrado nesta data.							
5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula			Cartório	Sociedade			
39.323 e 61.338			1º RI de Guarulhos	ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A.			
2.492, 24.220, 24.221, 24.222, 24.223, 24.224, 24.225, 24.226, 24.227, 24.228, 24.229, 54.887, 81.294, 81.295, 188.646 e 258.469			15º RI de São Paulo	ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A.			
6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data de Emissão:	24 de agosto de 2021,						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	7.307 (sete mil e trezentos e sete) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures (ALL).						
Remuneração:	Serão equivalentes a 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.						
Atualização Monetária:	A Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	26 de agosto de 2041						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
7. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures.							
8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
N.º	Data	Tai	Pagamento de Juros				
1	27/09/2021	0,0000%	SIM				
2	27/10/2021	0,0000%	SIM				
3	26/11/2021	0,0000%	SIM				
4	24/12/2021	0,0000%	SIM				
5	26/01/2022	0,0000%	SIM				
6	24/02/2022	0,0000%	SIM				
7	25/03/2022	0,0000%	SIM				
8	28/04/2022	0,0000%	SIM				
9	25/05/2022	0,0000%	SIM				
10	27/06/2022	0,0000%	SIM				
11	26/07/2022	0,0000%	SIM				
12	24/08/2022	0,0000%	SIM				
13	27/09/2022	0,0000%	SIM				
14	27/10/2022	0,0000%	SIM				
15	28/11/2022	0,0000%	SIM				
16	26/12/2022	0,0000%	SIM				
17	25/01/2023	0,0000%	SIM				
18	28/02/2023	0,0000%	SIM				
19	24/03/2023	0,0000%	SIM				
20	28/04/2023	0,0000%	SIM				
21	25/05/2023	0,0000%	SIM				
22	27/06/2023	0,0000%	SIM				
23	26/07/2023	0,0000%	SIM				
24	24/08/2023	0,0000%	SIM				
25	27/09/2023	0,2323%	SIM				
26	26/10/2023	0,2980%	SIM				
27	28/11/2023	0,2788%	SIM				
28	27/12/2023	0,3022%	SIM				
29	25/01/2024	0,3044%	SIM				
30	28/02/2024	0,2639%	SIM				
31	26/03/2024	0,3299%	SIM				
32	24/04/2024	0,3110%	SIM				

33	27/05/2024	0,2706%	SIM
34	26/06/2024	0,2940%	SIM
35	24/07/2024	0,3175%	SIM
36	26/08/2024	0,2558%	SIM
37	25/09/2024	0,2791%	SIM
38	24/10/2024	0,3025%	SIM
39	27/11/2024	0,2621%	SIM
40	26/12/2024	0,3281%	SIM
41	27/01/2025	0,3092%	SIM
42	26/02/2025	0,2902%	SIM
43	28/03/2025	0,3351%	SIM
44	28/04/2025	0,3590%	SIM
45	27/05/2025	0,3405%	SIM
46	26/06/2025	0,3217%	SIM
47	24/07/2025	0,3455%	SIM
48	26/08/2025	0,2842%	SIM
49	24/09/2025	0,3291%	SIM
50	24/10/2025	0,3103%	SIM
51	26/11/2025	0,2914%	SIM
52	24/12/2025	0,3577%	SIM
53	27/01/2026	0,3178%	SIM
54	27/02/2026	0,3417%	SIM
55	25/03/2026	0,4084%	SIM
56	28/04/2026	0,3263%	SIM
57	27/05/2026	0,3716%	SIM
58	25/06/2026	0,3745%	SIM
59	24/07/2026	0,3562%	SIM
60	26/08/2026	0,3164%	SIM
61	25/09/2026	0,3616%	SIM
62	27/10/2026	0,3646%	SIM
63	26/11/2026	0,3676%	SIM
64	24/12/2026	0,3919%	SIM
65	27/01/2027	0,3524%	SIM
66	26/02/2027	0,3980%	SIM
67	24/03/2027	0,4440%	SIM
68	27/04/2027	0,3623%	SIM
69	26/05/2027	0,3867%	SIM
70	24/06/2027	0,4113%	SIM
71	26/07/2027	0,3720%	SIM
72	25/08/2027	0,3752%	SIM
73	27/09/2027	0,3783%	SIM
74	27/10/2027	0,4029%	SIM
75	26/11/2027	0,4277%	SIM
76	24/12/2027	0,4314%	SIM
77	26/01/2028	0,3710%	SIM
78	24/02/2028	0,4169%	SIM
79	24/03/2028	0,4632%	SIM
80	28/04/2028	0,3819%	SIM
81	25/05/2028	0,4919%	SIM
82	27/06/2028	0,4109%	SIM
83	26/07/2028	0,4359%	SIM
84	24/08/2028	0,4398%	SIM
85	27/09/2028	0,4010%	SIM
86	26/10/2028	0,4686%	SIM
87	28/11/2028	0,4515%	SIM
88	27/12/2028	0,4769%	SIM
89	25/01/2029	0,4812%	SIM
90	28/02/2029	0,4429%	SIM
91	26/03/2029	0,5323%	SIM
92	25/04/2029	0,4732%	SIM
93	25/05/2029	0,4776%	SIM
94	26/06/2029	0,4820%	SIM
95	25/07/2029	0,4865%	SIM
96	24/08/2029	0,4697%	SIM
97	27/09/2029	0,4528%	SIM
98	25/10/2029	0,5425%	SIM
99	28/11/2029	0,4836%	SIM
100	27/12/2029	0,5309%	SIM
101	25/01/2030	0,5360%	SIM
102	26/02/2030	0,4985%	SIM
103	28/03/2030	0,5461%	SIM
104	25/04/2030	0,5727%	SIM
105	27/05/2030	0,5357%	SIM
106	27/06/2030	0,5196%	SIM
107	24/07/2030	0,5888%	SIM
108	26/08/2030	0,5093%	SIM
109	25/09/2030	0,5358%	SIM
110	24/10/2030	0,5626%	SIM
111	27/11/2030	0,5256%	SIM
112	26/12/2030	0,5950%	SIM
113	27/01/2031	0,5797%	SIM
114	28/02/2031	0,5644%	SIM
115	26/03/2031	0,6556%	SIM
116	28/04/2031	0,5985%	SIM
117	27/05/2031	0,6261%	SIM
118	26/06/2031	0,6114%	SIM

119	24/07/2031	0,6392%	SIM
120	26/08/2031	0,5821%	SIM
121	24/09/2031	0,6310%	SIM
122	24/10/2031	0,6165%	SIM
123	26/11/2031	0,6019%	SIM
124	24/12/2031	0,6725%	SIM
125	27/01/2032	0,6373%	SIM
126	27/02/2032	0,6657%	SIM
127	24/03/2032	0,7372%	SIM
128	27/04/2032	0,6602%	SIM
129	26/05/2032	0,6890%	SIM
130	24/06/2032	0,7182%	SIM
131	26/07/2032	0,6838%	SIM
132	25/08/2032	0,6918%	SIM
133	27/09/2032	0,6998%	SIM
134	27/10/2032	0,7294%	SIM
135	26/11/2032	0,7594%	SIM
136	24/12/2032	0,7685%	SIM
137	26/01/2033	0,7137%	SIM
138	24/02/2033	0,7650%	SIM
139	25/03/2033	0,8171%	SIM
140	28/04/2033	0,7631%	SIM
141	25/05/2033	0,8366%	SIM
142	27/06/2033	0,7830%	SIM
143	26/07/2033	0,8143%	SIM
144	24/08/2033	0,8246%	SIM
145	27/09/2033	0,7925%	SIM
146	27/10/2033	0,8454%	SIM
147	28/11/2033	0,8778%	SIM
148	26/12/2033	0,8894%	SIM
149	25/01/2034	0,8585%	SIM
150	28/02/2034	0,8700%	SIM
151	24/03/2034	0,9671%	SIM
152	28/04/2034	0,8735%	SIM
153	25/05/2034	0,9923%	SIM
154	27/06/2034	0,9207%	SIM
155	26/07/2034	0,9549%	SIM
156	24/08/2034	0,9685%	SIM
157	27/09/2034	0,9396%	SIM
158	26/10/2034	1,0172%	SIM
159	28/11/2034	1,0107%	SIM
160	27/12/2034	1,0469%	SIM
161	25/01/2035	1,0625%	SIM
162	28/02/2035	1,0358%	SIM
163	27/03/2035	1,1369%	SIM
164	25/04/2035	1,0904%	SIM
165	28/05/2035	1,1073%	SIM
166	26/06/2035	1,1247%	SIM
167	25/07/2035	1,1426%	SIM
168	24/08/2035	1,1396%	SIM
169	27/09/2035	1,1368%	SIM
170	25/10/2035	1,2409%	SIM
171	28/11/2035	1,1976%	SIM
172	27/12/2035	1,2604%	SIM
173	25/01/2036	1,2820%	SIM
174	28/02/2036	1,2615%	SIM
175	26/03/2036	1,3476%	SIM
176	28/04/2036	1,3288%	SIM
177	27/05/2036	1,3741%	SIM
178	26/06/2036	1,3778%	SIM
179	24/07/2036	1,4247%	SIM
180	26/08/2036	1,3874%	SIM
181	24/09/2036	1,4565%	SIM
182	24/10/2036	1,4633%	SIM
183	26/11/2036	1,4706%	SIM
184	24/12/2036	1,5639%	SIM
185	27/01/2037	1,5528%	SIM
186	27/02/2037	1,6061%	SIM
187	25/03/2037	1,7036%	SIM
188	28/04/2037	1,6544%	SIM
189	27/05/2037	1,7328%	SIM
190	25/06/2037	1,7708%	SIM
191	24/07/2037	1,7891%	SIM
192	26/08/2037	1,7872%	SIM
193	25/09/2037	1,8713%	SIM
194	27/10/2037	1,9155%	SIM
195	26/11/2037	1,9616%	SIM
196	24/12/2037	2,0312%	SIM
197	27/01/2038	2,0394%	SIM
198	24/02/2038	2,1343%	SIM
199	26/03/2038	2,1902%	SIM
200	28/04/2038	2,2274%	SIM
201	26/05/2038	2,3097%	SIM
202	25/06/2038	2,3530%	SIM
203	26/07/2038	2,4205%	SIM
204	25/08/2038	2,4703%	SIM

205	27/09/2038	2,5447%	SIM
206	27/10/2038	2,6447%	SIM
207	26/11/2038	2,7501%	SIM
208	24/12/2038	2,8399%	SIM
209	26/01/2039	2,8713%	SIM
210	28/02/2039	3,0133%	SIM
211	24/03/2039	3,1849%	SIM
212	28/04/2039	3,1955%	SIM
213	25/05/2039	3,4026%	SIM
214	27/06/2039	3,4726%	SIM
215	26/07/2039	3,6358%	SIM
216	24/08/2039	3,7898%	SIM
217	27/09/2039	3,9140%	SIM
218	27/10/2039	4,1361%	SIM
219	28/11/2039	4,3552%	SIM
220	26/12/2039	4,5729%	SIM
221	25/01/2040	4,7698%	SIM
222	28/02/2040	5,0321%	SIM
223	26/03/2040	5,3876%	SIM
224	25/04/2040	5,6748%	SIM
225	25/05/2040	6,0431%	SIM
226	26/06/2040	6,4605%	SIM
227	25/07/2040	6,9376%	SIM
228	24/08/2040	7,4668%	SIM
229	27/09/2040	8,0857%	SIM
230	25/10/2040	8,9255%	SIM
231	28/11/2040	9,7758%	SIM
232	27/12/2040	10,9285%	SIM
233	25/01/2041	12,3216%	SIM
234	26/02/2041	14,0704%	SIM
235	28/03/2041	16,4937%	SIM
236	25/04/2041	19,8568%	SIM
237	27/05/2041	24,8343%	SIM
238	27/06/2041	33,1658%	SIM
239	24/07/2041	49,9204%	SIM
240	26/08/2041	100,0000%	SIM

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 24 de agosto de 2021				
SÉRIE	BSD0821	NÚMERO	0001		TIPO DE CCI		Integral
1. EMISSORA:							
Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
Endereço: Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A.							
CNPJ: 08.103.135/0001-94,							
Endereço: Avenida Monteiro Lobato, n.º 4.550, sala 2							
Bairro	Jardim Cumbica	Cidade	Guarulhos	UF	SP	CEP	07.180-000
4. LASTRO							
O Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em Espécie com Garantia Real, da BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A., celebrado nesta data.							
5. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Sociedade					
64.365	1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA					
6. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data de Emissão:	24 de agosto de 2021,						
Local de Emissão:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	7.307 (sete mil e trezentos e sete) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.						
Valor do Principal:	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures (BSD).						
Remuneração:	Serão equivalentes a 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.						
Atualização Monetária:	A Atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.						
Data de Vencimento Final:	26 de agosto de 2041						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
7. GARANTIAS:							
A CCI não contará com garantia real imobiliária, entretanto, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures.							
8. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
N.º	Data	Tai	Pagamento de Juros				
1	27/09/2021	0,0000%	SIM				
2	27/10/2021	0,0000%	SIM				
3	26/11/2021	0,0000%	SIM				
4	24/12/2021	0,0000%	SIM				

5	26/01/2022	0,0000%	SIM
6	24/02/2022	0,0000%	SIM
7	25/03/2022	0,0000%	SIM
8	28/04/2022	0,0000%	SIM
9	25/05/2022	0,0000%	SIM
10	27/06/2022	0,0000%	SIM
11	26/07/2022	0,0000%	SIM
12	24/08/2022	0,0000%	SIM
13	27/09/2022	0,0000%	SIM
14	27/10/2022	0,0000%	SIM
15	28/11/2022	0,0000%	SIM
16	26/12/2022	0,0000%	SIM
17	25/01/2023	0,0000%	SIM
18	28/02/2023	0,0000%	SIM
19	24/03/2023	0,0000%	SIM
20	28/04/2023	0,0000%	SIM
21	25/05/2023	0,0000%	SIM
22	27/06/2023	0,0000%	SIM
23	26/07/2023	0,0000%	SIM
24	24/08/2023	0,0000%	SIM
25	27/09/2023	0,2323%	SIM
26	26/10/2023	0,2980%	SIM
27	28/11/2023	0,2788%	SIM
28	27/12/2023	0,3022%	SIM
29	25/01/2024	0,3044%	SIM
30	28/02/2024	0,2639%	SIM
31	26/03/2024	0,3299%	SIM
32	24/04/2024	0,3110%	SIM
33	27/05/2024	0,2706%	SIM
34	26/06/2024	0,2940%	SIM
35	24/07/2024	0,3175%	SIM
36	26/08/2024	0,2558%	SIM
37	25/09/2024	0,2791%	SIM
38	24/10/2024	0,3025%	SIM
39	27/11/2024	0,2621%	SIM
40	26/12/2024	0,3281%	SIM
41	27/01/2025	0,3092%	SIM
42	26/02/2025	0,2902%	SIM
43	28/03/2025	0,3351%	SIM
44	28/04/2025	0,3590%	SIM
45	27/05/2025	0,3405%	SIM
46	26/06/2025	0,3217%	SIM
47	24/07/2025	0,3455%	SIM
48	26/08/2025	0,2842%	SIM
49	24/09/2025	0,3291%	SIM
50	24/10/2025	0,3103%	SIM
51	26/11/2025	0,2914%	SIM
52	24/12/2025	0,3577%	SIM
53	27/01/2026	0,3178%	SIM
54	27/02/2026	0,3417%	SIM
55	25/03/2026	0,4084%	SIM
56	28/04/2026	0,3263%	SIM
57	27/05/2026	0,3716%	SIM
58	25/06/2026	0,3745%	SIM
59	24/07/2026	0,3562%	SIM
60	26/08/2026	0,3164%	SIM
61	25/09/2026	0,3616%	SIM
62	27/10/2026	0,3646%	SIM
63	26/11/2026	0,3676%	SIM
64	24/12/2026	0,3919%	SIM
65	27/01/2027	0,3524%	SIM
66	26/02/2027	0,3980%	SIM
67	24/03/2027	0,4440%	SIM
68	27/04/2027	0,3623%	SIM
69	26/05/2027	0,3867%	SIM
70	24/06/2027	0,4113%	SIM
71	26/07/2027	0,3720%	SIM
72	25/08/2027	0,3752%	SIM
73	27/09/2027	0,3783%	SIM
74	27/10/2027	0,4029%	SIM
75	26/11/2027	0,4277%	SIM
76	24/12/2027	0,4314%	SIM
77	26/01/2028	0,3710%	SIM
78	24/02/2028	0,4169%	SIM
79	24/03/2028	0,4632%	SIM
80	28/04/2028	0,3819%	SIM
81	25/05/2028	0,4919%	SIM
82	27/06/2028	0,4109%	SIM
83	26/07/2028	0,4359%	SIM
84	24/08/2028	0,4398%	SIM
85	27/09/2028	0,4010%	SIM
86	26/10/2028	0,4686%	SIM
87	28/11/2028	0,4515%	SIM
88	27/12/2028	0,4769%	SIM
89	25/01/2029	0,4812%	SIM
90	28/02/2029	0,4429%	SIM

91	26/03/2029	0,5323%	SIM
92	25/04/2029	0,4732%	SIM
93	25/05/2029	0,4776%	SIM
94	26/06/2029	0,4820%	SIM
95	25/07/2029	0,4865%	SIM
96	24/08/2029	0,4697%	SIM
97	27/09/2029	0,4528%	SIM
98	25/10/2029	0,5425%	SIM
99	28/11/2029	0,4836%	SIM
100	27/12/2029	0,5309%	SIM
101	25/01/2030	0,5360%	SIM
102	26/02/2030	0,4985%	SIM
103	28/03/2030	0,5461%	SIM
104	25/04/2030	0,5727%	SIM
105	27/05/2030	0,5357%	SIM
106	27/06/2030	0,5196%	SIM
107	24/07/2030	0,5888%	SIM
108	26/08/2030	0,5093%	SIM
109	25/09/2030	0,5358%	SIM
110	24/10/2030	0,5626%	SIM
111	27/11/2030	0,5256%	SIM
112	26/12/2030	0,5950%	SIM
113	27/01/2031	0,5797%	SIM
114	28/02/2031	0,5644%	SIM
115	26/03/2031	0,6556%	SIM
116	28/04/2031	0,5985%	SIM
117	27/05/2031	0,6261%	SIM
118	26/06/2031	0,6114%	SIM
119	24/07/2031	0,6392%	SIM
120	26/08/2031	0,5821%	SIM
121	24/09/2031	0,6310%	SIM
122	24/10/2031	0,6165%	SIM
123	26/11/2031	0,6019%	SIM
124	24/12/2031	0,6725%	SIM
125	27/01/2032	0,6373%	SIM
126	27/02/2032	0,6657%	SIM
127	24/03/2032	0,7372%	SIM
128	27/04/2032	0,6602%	SIM
129	26/05/2032	0,6890%	SIM
130	24/06/2032	0,7182%	SIM
131	26/07/2032	0,6838%	SIM
132	25/08/2032	0,6918%	SIM
133	27/09/2032	0,6998%	SIM
134	27/10/2032	0,7294%	SIM
135	26/11/2032	0,7594%	SIM
136	24/12/2032	0,7685%	SIM
137	26/01/2033	0,7137%	SIM
138	24/02/2033	0,7650%	SIM
139	25/03/2033	0,8171%	SIM
140	28/04/2033	0,7631%	SIM
141	25/05/2033	0,8366%	SIM
142	27/06/2033	0,7830%	SIM
143	26/07/2033	0,8143%	SIM
144	24/08/2033	0,8246%	SIM
145	27/09/2033	0,7925%	SIM
146	27/10/2033	0,8454%	SIM
147	28/11/2033	0,8778%	SIM
148	26/12/2033	0,8894%	SIM
149	25/01/2034	0,8585%	SIM
150	28/02/2034	0,8700%	SIM
151	24/03/2034	0,9671%	SIM
152	28/04/2034	0,8735%	SIM
153	25/05/2034	0,9923%	SIM
154	27/06/2034	0,9207%	SIM
155	26/07/2034	0,9549%	SIM
156	24/08/2034	0,9685%	SIM
157	27/09/2034	0,9396%	SIM
158	26/10/2034	1,0172%	SIM
159	28/11/2034	1,0107%	SIM
160	27/12/2034	1,0469%	SIM
161	25/01/2035	1,0625%	SIM
162	28/02/2035	1,0358%	SIM
163	27/03/2035	1,1369%	SIM
164	25/04/2035	1,0904%	SIM
165	28/05/2035	1,1073%	SIM
166	26/06/2035	1,1247%	SIM
167	25/07/2035	1,1426%	SIM
168	24/08/2035	1,1396%	SIM
169	27/09/2035	1,1368%	SIM
170	25/10/2035	1,2409%	SIM
171	28/11/2035	1,1976%	SIM
172	27/12/2035	1,2604%	SIM
173	25/01/2036	1,2820%	SIM
174	28/02/2036	1,2615%	SIM
175	26/03/2036	1,3476%	SIM
176	28/04/2036	1,3288%	SIM

177	27/05/2036	1,3741%	SIM
178	26/06/2036	1,3778%	SIM
179	24/07/2036	1,4247%	SIM
180	26/08/2036	1,3874%	SIM
181	24/09/2036	1,4565%	SIM
182	24/10/2036	1,4633%	SIM
183	26/11/2036	1,4706%	SIM
184	24/12/2036	1,5639%	SIM
185	27/01/2037	1,5528%	SIM
186	27/02/2037	1,6061%	SIM
187	25/03/2037	1,7036%	SIM
188	28/04/2037	1,6544%	SIM
189	27/05/2037	1,7328%	SIM
190	25/06/2037	1,7708%	SIM
191	24/07/2037	1,7891%	SIM
192	26/08/2037	1,7872%	SIM
193	25/09/2037	1,8713%	SIM
194	27/10/2037	1,9155%	SIM
195	26/11/2037	1,9616%	SIM
196	24/12/2037	2,0312%	SIM
197	27/01/2038	2,0394%	SIM
198	24/02/2038	2,1343%	SIM
199	26/03/2038	2,1902%	SIM
200	28/04/2038	2,2274%	SIM
201	26/05/2038	2,3097%	SIM
202	25/06/2038	2,3530%	SIM
203	26/07/2038	2,4205%	SIM
204	25/08/2038	2,4703%	SIM
205	27/09/2038	2,5447%	SIM
206	27/10/2038	2,6447%	SIM
207	26/11/2038	2,7501%	SIM
208	24/12/2038	2,8399%	SIM
209	26/01/2039	2,8713%	SIM
210	28/02/2039	3,0133%	SIM
211	24/03/2039	3,1849%	SIM
212	28/04/2039	3,1955%	SIM
213	25/05/2039	3,4026%	SIM
214	27/06/2039	3,4726%	SIM
215	26/07/2039	3,6358%	SIM
216	24/08/2039	3,7898%	SIM
217	27/09/2039	3,9140%	SIM
218	27/10/2039	4,1361%	SIM
219	28/11/2039	4,3552%	SIM
220	26/12/2039	4,5729%	SIM
221	25/01/2040	4,7698%	SIM
222	28/02/2040	5,0321%	SIM
223	26/03/2040	5,3876%	SIM
224	25/04/2040	5,6748%	SIM
225	25/05/2040	6,0431%	SIM
226	26/06/2040	6,4605%	SIM
227	25/07/2040	6,9376%	SIM
228	24/08/2040	7,4668%	SIM
229	27/09/2040	8,0857%	SIM
230	25/10/2040	8,9255%	SIM
231	28/11/2040	9,7758%	SIM
232	27/12/2040	10,9285%	SIM
233	25/01/2041	12,3216%	SIM
234	26/02/2041	14,0704%	SIM
235	28/03/2041	16,4937%	SIM
236	25/04/2041	19,8568%	SIM
237	27/05/2041	24,8343%	SIM
238	27/06/2041	33,1658%	SIM
239	24/07/2041	49,9204%	SIM
240	26/08/2041	100,0000%	SIM

(Anexo III do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Declaração da Emissora

Virgo Companhia de Securitização, sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 338ª Série de sua 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, 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 pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

Virgo Companhia de Securitização

Nome: Juliane Effting Matias
Cargo: Diretora
CPF n.º: 311.818.988-62

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
Cargo: Procurador
CPF n.º: 216.064.508-75

(Anexo IV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Declaração do Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Agente Fiduciário**”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, cuja distribuição será realizada pelo **BR Partners Banco de Investimento S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado nesta data.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63

(Anexo V do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Declaração do Coordenador Líder

BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.220.493/0001-17, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão (“**Emissão**”) da **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 338ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

BR Partners Banco de Investimento S.A.

Nome: Livia Arbex Endo
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 077.527.627-84

Nome: Gustavo Pachione Guedes
Cargo: Procurador
CPF n.º: 310.965.868-27

(Anexo VI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Declaração da Instituição Custodiante

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**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* firmado nesta data entre a **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foram emitidas a Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas sob o n.º 0001, série ALL0821 e sob o n.º 0001, Série BSD0821, declara, nesta data, que procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da referida Lei, a custódia e registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, datado de hoje, sobre o qual a Emissora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63

(Anexo VII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 4ª emissão
Número da Série: 338ª série
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 200.000
Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de agosto de 2021.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor Estatutário
CPF n.º: 001.362.577-20

(Anexo VIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Modelo de Boletim de Subscrição

DATA: [=]/[=]/[=]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI						[=]
03 Vias							
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (" <u>Boletim de Subscrição</u> "), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 24 de agosto de 2021 entre a Emissora, abaixo identificada, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à 338ª série da 4ª Emissão de CRI da Emissora (" <u>Termo de Securitização</u> ").							
EMISSIONA							
Emissora:	Virgo Companhia de Securitização , sociedade com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos.						
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Local	Data de Emissão	Vencimento	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo, SP	24/08/2021	26/08/2041	4ª	338ª	200.000 (duzentos mil)	R\$ 1.000,00	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI							
Amortização			Juros Remuneratórios				
Atualização Monetária		Forma de Pagamento	Taxa de Juros			Forma de Pagamento	
Os CRI serão atualizados monetariamente com base na variação acumulada do IPCA		Anexo I do Termo de Securitização	Os CRI farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) a.a.			Anexo I do Termo de Securitização	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO							
Lastró:	A totalidade dos créditos imobiliários oriundos das debêntures emitidas pelo <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações S.A.</i> , sociedade com sede na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 759 (antigo n.º 851), Módulo 13, Bloco A, Macedo, CEP 07.112-070, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.336.467/0001-60, no valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), bem como das debêntures emitidas pelo <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da BSD Imóveis Empreendimentos e Participações S.A.</i> , sociedade, com sede na Avenida Monteiro Lobato, n.º 4.550, sala 2, Jardim Cumbica, CEP 07.180-000, Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.103.135/0001-94, no valor de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (" <u>Créditos Imobiliários</u> ").						
Forma:	Escritural						
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, conforme definidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.						
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.						
Data do Termo de Securitização:	24 de agosto de 2021.						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR							
Nome, ou Denominação Social:						CPF ou CNPJ:	
[=]						[=]	
Endereço:				N.º		Complemento:	
[=]				[=]		[=]	
Cidade:				UF:		País:	
[=]				[=]		[=]	
CRI SUBSCRITOS							
Série 338ª							
Quantidade		Valor de Integralização por Unidade			Valor Total a ser integralizado		
[=]		R\$ [=], em [=]			R\$ [=], em [=]		
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO							
Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, por meio do sistema de liquidação financeira da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (segmento CETIP UTMV):							
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI							
Nos termos do artigo 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 476, de 16 de janeiro de 2009 (" <u>Instrução 476</u> ") e do artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação: <input type="checkbox"/> à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou <input type="checkbox"/> à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta. Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir: <input type="checkbox"/> a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou <input type="checkbox"/> a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Tenho ciência de que a falta de manifestação a respeito do disposto acima será interpretada como o meu interesse em receber a totalidade dos valores mobiliários por mim subscritos.							
ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES							
O Subscritor neste ato <u>declara</u> , para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 21 de novembro de 1997 (" <u>Lei n.º 9.514</u> "), em caráter irrevogável e irretratável, referente à 338ª série da 4ª Emissão de CRI da Emissora. O Subscritor neste ato <u>declara</u> , que recebeu uma cópia do Termo de Securitização e de todos os demais Documentos da Operação, e os analisou, de forma detida e detalhada, de maneira que conhece e concorda integralmente com todos as regras e disposições do referido Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como tem ciência que os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização. O Subscritor <u>declara</u> , ainda, que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos descritos na seção Fatores de Risco constante do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI. Por fim, o Subscritor <u>declara</u> , sob as penas da lei, que:							

- (i) Tem ciência de que, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI;
- (ii) Tem ciência de que os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- (iii) Tem ciência de que, na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;
- (iv) Tem ciência da nomeação do Agente Fiduciário para atuar na Emissão, com a qual concorda;
- (v) Tem ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vi) Tem ciência de que a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução 476;
- (vii) Tem ciência de que, em cumprimento do artigo 7º da Instrução 476, (a) a Oferta não foi registrada na CVM, e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução 476;
- (viii) É investidor profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021;
- (ix) Tem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (x) Tem conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (xi) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição, afirma sua condição de investidor profissional e declara possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores;
- (xii) Tem ciência de que, ao assinar este Boletim de Subscrição como investidor profissional, atesta ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus próprios recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais;
- (xiii) A presente subscrição de CRI não tem como objetivo ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xiv) Tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta, sendo capaz de assumir tais riscos;
- (xv) Tem ciência dos riscos desse tipo de operação bem como dos riscos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos que se encontram descritos na seção de Fatores de Risco do Termo de Securitização, e nos demais Documentos da Operação;
- (xvi) Buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu necessária para avaliação da Oferta e, diante seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;
- (xvii) Os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (xviii) Integralizará os CRI ora subscritos de acordo com os termos e condições previstos neste Boletim de Subscrição e no Termo de Securitização;
- (xix) Tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá exclusivamente da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelas devedoras dos Créditos Imobiliários;
- (xx) Os recursos que serão utilizados na integralização dos CRI pelo Subscritor não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (xxi) Forneceu todas as informações necessárias sobre sua situação financeira e seu perfil de risco, de modo a permitir a compatibilidade destes com o investimento ora realizado; e
- (xxii) Manterá suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor.

A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, na data de sua subscrição, observados os procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

Fica a B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, desde já, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição.

O presente instrumento autoriza a transferência, pela Emissora, da quantidade de CRI objeto deste Boletim de Subscrição, identificada no quadro acima, para uma conta de custódia do Subscritor mantida junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

O Subscritor declara ter conhecimento de que os CRI poderão lhe ser entregues após as 16:00 horas da Data de Liquidação, não lhe sendo devida neste caso nenhuma remuneração ante o término do expediente bancário.

O Banco Escriutrador, desde já, está autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de CRI objeto do presente Boletim de Subscrição identificada no quadro acima.

Tendo recebido a totalidade do valor indicado no quadro acima, a Emissora dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de CRI indicada no quadro acima, o Subscritor dá à Emissora plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega dos CRI.

O SUBSCRITOR DECLARA QUE AVALIOU OS FATORES DE RISCOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Boletim de Subscrição, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo – SP, [=] de [=] de 20[=].

[=]

Subscritor

BR Partners Banco de Investimento
Coordenador Líder

Testemunha:

Nome:

CPF:

Testemunha:

Nome:

CPF:

Tributação dos Titulares de CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

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 adentrarem 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 tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete 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 via Resolução CMN 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 Resolução CMN 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 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 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).

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Companhias, às Garantidoras, e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, as Companhias, as Garantidoras e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, as Companhias, as Garantidoras e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, das Companhias ou das Garantidoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou das Companhias. 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. A Emissora e as Companhias não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou das Companhias podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e as Companhias não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam 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, a Emissora e as Companhias sobre os ativos que lastreiam esta Emissão de CRI. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Companhias não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o “repagamento” dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pelas Companhias, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. 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 e das Companhias.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, as Companhias e seus ativos imobiliários. 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 e/ou das Companhias, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou as Companhias serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento das Companhias. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento das Companhias.

Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão de CRI.

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 das Companhias, 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 de CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os respectivos Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão de CRI. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Companhias, na forma prevista nas Escrituras de Emissão de Debêntures, as Companhias não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão de CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pelas Companhias.

Nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão de CRI, se incorridas, serão arcadas diretamente pela Emissora, por conta e ordem das Companhias, com os recursos do Fundo de Despesas, sendo certo que, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas mencionadas neste item, as Despesas da Operação serão suportadas diretamente pelas Companhias, observada a Cascata de Pagamentos. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas da Operação. Desta forma, caso as Companhias não realizem o pagamento das Despesas da Operação, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Emissora dependente de registro de companhia aberta.

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, 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, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 11.076. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e

manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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 ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco Operacional.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados às Companhias

A capacidade das Companhias de honrarem suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Companhias de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Companhias poderão comprometer a capacidade da Companhias de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Companhias. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Companhias, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Companhias dos valores devidos no âmbito das Escrituras de Emissão de Debêntures. Não há garantia que as Companhias terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Escrituras de Emissão de Debêntures. Sendo assim, caso as Companhias não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Escrituras de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

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 das Garantias, 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 relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias acima referidas não poderão ser aprovadas, incluindo os casos em que a Assembleia poderá ser convocada para tratar sobre eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência da verificação de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares de CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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 Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Escrituras de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, 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 de CRI 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;

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 facultativo

As Companhias poderão manifestar à Emissora, a qualquer tempo, a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Escrituras de Emissão de Debêntures mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos 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 Liquidez 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 de CRI.

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 de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte 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\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que corresponde a 2% (dois por cento) do total desta Emissão de CRI. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

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

Com exceção de determinados Eventos de Vencimento Antecipado devidamente identificados na cláusula 6.1. das

Escrituras de Emissão de Debêntures, cuja ocorrência acarretará o vencimento antecipado automático das escrituras de Emissão de Debêntures, e consequente dos CRI, sem a necessidade de deliberação dos Titulares de CRI, os demais Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Escrituras de Emissão de Debêntures e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares de 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 das Companhias e/ou das Fiduciárias em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco das Companhias, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Companhias e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Companhias. Portanto, a inadimplência das Companhias pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte das Companhias, 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 de CRI poderão ser afetados.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares de CRI. Esses fatos podem 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 às Companhias, aos Imóveis Garantia, 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 Companhias, 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 Companhias e dos Garantidores, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos às Companhias. Ademais, o escopo da auditoria legal sobre os Imóveis Garantia que são objeto das Matrículas n.º 24.220, 24.221, 24.222, 24.223, 24.224, 24.225, 24.226, 24.227, 24.228, 24.229, 81.294, 81.295, 188.646 e 259.469 será limitado à análise das versões atualizadas das referidas matrículas.

Ademais, de acordo com os apontamentos indicados na(s) respectiva(s) certidão(ões) forense(s), a soma dos valores envolvidos nos processos ajuizados contra a BSD equivale a R\$ 2.277.455,05 (dois milhões duzentos e setenta e sete mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e cinco centavos), sendo que para um dos processos, indicado como objeto de acordo homologado e quitado, não foi indicado o valor da causa.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

As Companhias podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Escrituras de Emissão de Debêntures e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Escrituras de Emissão de Debêntures e 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.

Risco Decorrente de Ausência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

Os Imóveis Garantia não contam Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB durante as obras, de forma que em caso de eventual sinistro ocorrido até que o referido auto seja emitida pode não ser indenizado pela respectiva seguradora, o que pode afetar negativamente os CRI.

Risco Decorrente de Ausência de Registro do Título Aquisitivo dos Imóveis Garantia pela ALL

A propriedade dos Imóveis Garantia ainda não está devidamente transferida para a ALL na data de assinatura do Termo de Securitização, uma vez que o processo registro do(s) respectivo(s) títulos aquisitivos de propriedade perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes está em fase de atendimento de exigências e, portanto, ainda não foi concluído. Isso significa que, caso durante o período em que não houver o devido registro, recaia qualquer gravame sobre os Imóveis Garantia, esses gravames poderão privilegiar os seus respectivos credores em relação aos Titulares de CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco Decorrente de Cobrança de Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente ser feita pela Devedora

A gestão e a cobrança dos Direitos Creditórios continuarão sendo feitas pela(s) Fiduciante(s), por meio de boletos bancários, nos termos dos Documentos da Operação, e destinada exclusivamente à Conta do Patrimônio Separado. Isso significa que a Securitizadora não terá controle direto sobre a cobrança e administração dos Direitos Creditórios cedidos em garantia. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam corretamente cobrados.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Companhias, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

(Anexo XI do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Fórmulas e Metodologias de Cálculos

- (1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde:

NI_k = Número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de julho, divulgado no mês de agosto.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de setembro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de julho.

dup = Número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

dut = Número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo dut um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 21 dias úteis.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- (ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- (iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- (iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii), acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, as Companhias deverão realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRA ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- (vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

- (2) **Remuneração.** A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

$Fator\ de\ Juros$ = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

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

i = 5,5000% a.a. (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;

dup = conforme acima definido.

- (3) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNA \times TAI$$

onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAI = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

- (4) **Índice de Cobertura Mínimo.** O Índice de Cobertura Mínimo a ser respeitado pela Companhia que, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deve ser igual ou superior a 135% (cento e trinta e cinco por cento), será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{\text{Direitos Creditórios} + \text{Rendimentos} + \text{Distribuições}}{PMT}$$

- (5) **LTV.** O LTV máximo a ser respeitado pela Companhia que, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deve observar os seguintes percentuais:

Período	Percentual Máximo
Entre o 1º mês e o 24º mês contados da Data de Emissão.	70%
Entre o 25º mês e o 48º mês contados da Data de Emissão.	65%
Entre o 49º mês e o 72º mês contados da Data de Emissão.	60%
Entre o 73º mês e o 96º mês contados da Data de Emissão.	55%
A partir do 97º mês contados da Data de Emissão.	50%

O LTV Será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$LTV = \frac{VNA}{\text{Valor dos Imóveis Garantia} + \text{Valor das Cotas Oneradas} + \text{Valor do Fundo de Reserva}}$$

- (6) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado devida pela Companhia em caso do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que é equivalente a 1,0% (um inteiro por cento) do valor amortizado antecipadamente, caso o evento ocorra nos 24 primeiros meses, e será calculado de acordo com a seguinte fórmula a partir do 25º mês contato da Data de Emissão:

$$Prêmio = 1,0\% \times \frac{\text{dias corridos entre data do resgate e a Data de Vencimento}}{\text{dias corridos entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento}}$$

(Anexo XII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Despesas da Operação**Despesas Iniciais e Recorrentes***

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Líquido (R\$)	Gross-Up	Valor Bruto (R\$)	Recorrente Anual (R\$)	Recorrente Total (R\$)	Flat (R\$)
B3 CETIP	Registro CRI/CRA/CDCA	FLAT	49.000,00	0,00%	49.000,00	-	-	49.000,00
B3 CETIP	Registro CCB/CCI	FLAT	2.000,00	0,00%	2.000,00	-	-	2.000,00
BR Partners**	Coordenador Líder	FLAT	3.000.000,00	9,65%	3.320.420,59	-	-	3.320.420,59
Virgo	Emissão	FLAT	50.000,00	16,33%	59.758,58	-	-	59.758,58
NFA	Assessor Legal	FLAT	0,00	6,15%	-	-	-	-
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	15.000,00	16,33%	17.927,57	-	-	17.927,57
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	FLAT	2.000,00	16,33%	2.390,34	-	-	2.390,34
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	2.000,00	16,33%	2.390,34	-	-	2.390,34
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	8.500,00	16,33%	10.158,96	-	-	10.158,96
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	SEMESTRAL	7.500,00	9,65%	16.602,10	16.602,10	332.042,06	-
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	2.000,00	9,65%	2.213,61	2.213,61	44.272,27	-
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	3.000,00	9,65%	3.320,42	39.845,05	796.900,94	-
Link	Contador	MENSAL	110,00	0,00%	110,00	1.320,00	26.400,00	-
BLB	Auditoria	MENSAL	150,00	0,00%	150,00	1.800,00	36.000,00	-
Bradesco	Escriturador	MENSAL	500,00	0,00%	500,00	6.000,00	120.000,00	-
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	90,00	0,00%	90,00	1.080,00	21.600,00	-
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	80,00	0,00%	80,00	960,00	19.200,00	-
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	70,00	0,00%	70,00	840,00	16.800,00	-
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	900,00	0,00%	900,00	10.800,00	216.000,00	-
TOTAL			R\$ 3.150.940,00		R\$ 3.488.082,52	R\$ 81.460,76	R\$ 1.629.215,27	R\$ 3.464.046,38

(*) As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

(**) A despesa deverá ser crescida de todas as demais taxas, remunerações e obrigações de pagamento previstos no Contrato de Distribuição.

A. Despesas de Responsabilidade da Companhia:

- (i) **Despesas Iniciais.** São as despesas necessárias para realização da Operação, devidas uma única vez (*flat*). Essas despesas, seus respectivos valores, e partes que fazem jus a recebê-las estão devidamente indicadas na planilha acima.
- (ii) **Despesas Recorrentes.** São as despesas recorrentes e ordinárias que são necessárias para a manutenção da Operação, devidas de forma recorrente. Essas despesas, seus respectivos valores, periodicidade de pagamento e partes que fazem jus a recebê-las, estão indicadas na planilha acima. Esses montantes incluem remuneração dos prestadores de serviço envolvidos na administração da Operação, como agente escriturador, banco liquidante, Securitizadora, Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, observado, para os 3 (três) últimos, o disposto nos itens imediatamente abaixo;
- (iii) **Remuneração da Securitizadora.** A remuneração recorrente devida à Securitizadora, a título de honorários pela prestação de respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, em parcelas que devem ser pagas na periodicidade e nos valores indicados na planilha acima, observado que:
 - (a) A primeira parcela será devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização de CRI e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.;
 - (b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação 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;
 - (c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
 - (d) A remuneração será acrescida de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e
 - (e) Será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a: (1) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; e (2) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados. A remuneração prevista neste item deve ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Companhia do respectivo "Relatório de Horas";

- (iv) Remuneração do Agente Fiduciário. A remuneração recorrente devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pela prestação de respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, em parcelas que devem ser pagas na periodicidade e nos valores indicados na planilha acima, observado que:
- (a) Parcelas semestrais no valor indicado na tabela acima, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização de CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”;
 - (b) A título de implementação, será devida parcela única no valor indicado na tabela acima, devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização de CRI;
 - (c) Pela verificação única da Destinação de Recursos (Reembolso) no valor indicado na tabela acima, devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização de CRI; e
 - (d) Pela verificação semestral da Destinação de Recursos (Gastos Futuros) no valor indicado na tabela acima, sendo a primeira devida em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em setembro e março até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, e as demais nos semestres subsequentes, nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures.
 - (e) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação 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;
 - (f) A remuneração será acrescida 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 quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (g) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
 - (h) 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 quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
 - (i) As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IGPM, ou, na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela da remuneração devida ao Agente Fiduciário, até as datas de pagamento de cada parcela da mencionada remuneração, calculadas *pro rata die* se necessário.
 - (j) 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 IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
 - (k) As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- (v) Remuneração da Instituição Custodiante. A remuneração recorrente devida à Instituição Custodiante, a título de honorários pela prestação de respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, em parcelas que devem ser pagas na periodicidade e nos valores indicados na planilha acima, observado que:

- (a) Pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor indicado na tabela acima, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;
- (b) Pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor indicado na tabela acima, devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente 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, calculada pro rata die, se necessário;
- (c) A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos;
- (d) Os valores indicados nos itens “(i)” e “(ii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento
- (vi) Reembolso. Reembolso de despesas incorridas, direta ou indiretamente, pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (vii) Formalização e Registros. Despesas com qualquer tipo de formalização e registro., incluindo, despesas envolvendo Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis, Cartório(s) de Notas, Junta(s) Comercial(is), CVM, B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – B3 Balcão, Receita Federal, (entre outras);
- (viii) Assessoria Legal. Honorários de assessores legais, nos termos e nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação;
- (ix) Contas Bancárias. Despesas com a abertura e manutenção de quaisquer contas bancárias envolvidas na Operação, incluindo a Conta do Patrimônio Separado; e
- (x) Despesas Extraordinárias. São as despesas extraordinárias que podem, eventualmente, ser necessárias para a manutenção da Operação.

B. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) Administração. As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Companhia;
- (ii) Terceiros Contratados. As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI;
- (iii) Publicações. As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) Judiciais. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (v) Tributárias. Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
- (vi) Despesas da Companhia. As despesas acima, de responsabilidade da Companhia, que não pagas por esta; e
- (vii) Demais Despesas. Demais despesas indicadas no Termo de Securitização como despesas do Patrimônio Separado.

C. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI:

Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data do pagamento.

(Anexo XIII do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Outras Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob n.º 08.769.451/0001-08:

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; e - Verificação do Limite Mínimo de Cobertura, contendo a Planilha com o controle do pagamento dos aluguéis, referente aos meses de Outubro de 2020 a Fevereiro de 2021.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, representadas por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Contagem I SPE Ltda., registrados sob as matrículas de nº 131.873 a 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais; (iii) Alienação Fiduciária de 99,991% do capital social da Contagem I SPE Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária dos Créditos oriundos (a) alugueis aos quais a Garantidora têm direito, decorrentes dos contratos de locação listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e no produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos de crédito recebidos pela Contagem I SPE Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00		Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 06/12/2021		
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.		
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures; e (ii) Alienação Fiduciária de de 138.677 (cento e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e sete) ações ordinárias da classe ?A?, nominativas, de emissão da PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 8.851, sala 11, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.332.460/0001-69 (?Parque Torino?) sem valor nominal, as quais representam a totalidade das ações ordinárias da classe A e 40,00% (quarenta por cento) do capital social total da Parque Torino, sem valor nominal, de titularidade da Devedora, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRI		
Série: 24	Emissão: 4	
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000	
Data de Vencimento: 31/01/2022		
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.		
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE		
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.		
Garantias: Aval; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 2.500,00 e Fundo de Despesa com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 192.287,52.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRI		
Série: 102	Emissão: 4	
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658	
Data de Vencimento: 03/10/2029		
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.		
Status: INADIMPLENTE		
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel, contendo a Securitizadora como única beneficiária, com data base de Janeiro de 2020; - Verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de 06 meses de despesas do CRI, referente aos meses de Novembro de 2020 a Janeiro de 2021; - Cópia da comprovação da prenotação da AF de Imóvel no cartório competente; - Cópia do Instrumento de AF de Imóvel, devidamente registrado no cartório competente, bem como a matrícula 60.327 (27,55%) constando a averbação; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs de SP/SP e Ribeirão Preto/SP; - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 90.000,00; - Cópias dos Livro de Registro de Debêntures Nominativas e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Escritura de Debêntures e do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.		
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRI		
Série: 114	Emissão: 4	
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975	
Data de Vencimento: 25/08/2032		
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.		
Status: INADIMPLENTE		
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;		
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRI		
Série: 115	Emissão: 4	
Volume na Data de Emissão: R\$ 195.000.000,00	Quantidade de ativos: 975	
Data de Vencimento: 25/08/2032		
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.		
Status: INADIMPLENTE		
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;		
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRI		
Série: 175	Emissão: 4	
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500	
Data de Vencimento: 15/02/2026		

Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.505.119,17	Quantidade de ativos: 77505
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (v) Aval; (vi) Fiança; e (vii) Fundo de Reserva.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.221.000,00	Quantidade de ativos: 133221
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.770.000,00	Quantidade de ativos: 114770
Data de Vencimento: 20/08/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda representados por 360 CCIs fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	

Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</p>	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</p>	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadorno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbrplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.</p>	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	

Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stela Administradora de Bens Ltda.	
Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a 31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 12/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não apresentou a Cópia autenticada da respectiva averbação no Livro de Registro de Ações ao Agente Fiduciário, conforme cláusulas 2.1 e 5.1 (xxii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária da totalidade das (a) Ações da Emissora e (b) e da totalidade das Ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Não Operacional objeto de matrícula nº 57.056; e (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre os recebíveis oriundos da prestação de serviços de administração e gestão dos patrimônios separados vinculado às emissões de CRI e de CRA. Consubstanciado também por garantia fidejussória por intermédio de fiança prestada pelo Ivo Vel Kos, Gabriela Vel Kos, Beta Securitizadora S.A., Nova Securitização S.A. e Isec Participações LTDA.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 2,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	

Série: 1		Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00		Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028		
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		
Garantias: Fiança		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRA		
Série: 1	Emissão: 41	
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000	
Data de Vencimento: 15/08/2024		
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRA		
Série: 2	Emissão: 3	
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000	
Data de Vencimento: 14/03/2029		
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRA		
Série: 2	Emissão: 14	
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000	
Data de Vencimento: 15/05/2026		
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRA		
Série: 2	Emissão: 39	
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000	
Data de Vencimento: 15/04/2031		
Taxa de Juros: IPCA + 5,5708% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		
Emissora: Virgo Companhia de Securitização		
Ativo: CRA		
Série: 2	Emissão: 41	
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000	
Data de Vencimento: 15/08/2026		
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.		
Status: ATIVO		
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.		

(Anexo XIV do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 338ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização)

Destinação de Recursos**Tabela 1 - Destinação de Recursos (Gastos Futuros): identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), Cronograma e Utilização dos Recursos no respectivo Imóvel Destinatário**

Imóvel	Mat/RGI/Endereço)º	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Destinatário (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
				S	S
				2021	2022
				R\$	R\$
Imóvel Bonsucesso	Matrículas 39.323 e 61.338 do 1º RI de Guarulhos	Obras	6.000.000,00	4.000.000,00	2.000.000,00
Imóvel Parque Novo Mundo	Matrículas 2.492, 24.220, 24.221, 24.222, 24.223, 24.224, 24.225, 24.226, 24.227, 24.228, 24.229, 54.887, 81.294, 81.295, 188.646 e 258.469 do 15º RI de São Paulo	Obras	26.000.000,00	20.000.000,00	6.000.000,00
Prédio Garagem; Galpão/loja 1; Galpão/loja 2 e ampliação Galpão Asa 4	Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	Obras	86.000.000,00	68.000.000,00	18.000.000,00
Total			R\$ 118.000.000,00	R\$ 92.000.000,00	R\$ 26.000.000,00

Tabela 1 - Destinação de Recursos (Reembolso): identificação de Imóvel(is) Destinatário(s) e Despesas Reembolsáveis

Imóvel (mat/RGI/Endereço)	Proprietária	Descrição da Despesa	Fornecedor	Documento	Data da Nota Fiscal, Escrituras ou Outro Documento que Comprove tal Despesas	Data de Pagamento	Valor do Reembolso (R\$)	
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	28/10/2020	28/10/2020	4.500.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	07/01/2021	07/01/2021	237.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	04/02/2021	04/02/2021	100.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	25/02/2021	25/02/2021	237.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	25/03/2021	25/03/2021	750.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	25/03/2021	25/03/2021	69.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	08/04/2021	08/04/2021	627.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	29/04/2021	29/04/2021	106.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	29/04/2021	29/04/2021	627.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda.	Construção	Nº 31206	06/05/2021	06/05/2021	290.000,00

Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda. Construção	Nº 31206	01/06/2021	01/06/2021	734.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda. Construção	Nº 31206	01/07/2021	01/07/2021	190.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda. Construção	Nº 31206	01/07/2021	01/07/2021	190.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Construção civil com fornecimento de materiais, sob empreitada	Leonardi Industrial Ltda. Construção	Nº 31206	01/07/2021	01/07/2021	290.000,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54258	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54251	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54252	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54253	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54254	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54255	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54256	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54257	30/04/2021	28/05/2021	46.286,57
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54251	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54252	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54253	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54254	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54255	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54256	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44

Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54257	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54258	30/04/2021	11/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54251	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54252	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54253	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54254	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54255	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54256	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54257	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54258	30/04/2021	25/06/2021	46.286,44
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54248	30/04/2021	28/05/2021	15.640,66
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54248	30/04/2021	11/06/2021	15.640,66
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Aço para Construção Civil	JAL Ind. e Com. Ltda.	NF_54248	30/04/2021	25/06/2021	15.640,72
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Serviços de Terraplanagem	Seixo Terraplanagem Construções Ltda.	NF_937	12/08/2020	12/08/2020	76.380,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Execução de Muros e Docas	HLF Construções e Montagem	NF_406	02/07/2020	22/12/2021	146.866,19
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Materiais Hidráulicos	Eurimar Hidroceto Materiais Hidráulicos	NF_220	27/04/2021	05/05/2021	60.720,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Serviços de Drenagem	Mafiza Empreiteira e Engenharia	NF_2379	04/05/2021	27/05/2021	76.394,05
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Serviços de Drenagem	Mafiza Empreiteira e Engenharia	NF_2389	15/05/2021	30/06/2021	46.712,00

Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Locação de Tratores	Marta Maria do Amaral Wandele	NF_0004	11/06/2021	01/07/2021	53.600,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Serviços de Drenagem	Mafiza Empreiteira e Engenharia	NF_2389	30/06/2021	15/06/2021	46.712,00
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Tubos Metálicos	Melbras Metais do Brasil	NF_87052	18/06/2021	19/07/2021	61.770,66
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Perfilados	José Bielsa Filho	NF_1907	24/06/2021	22/07/2021	53.203,20
Avenida Monteiro Lobato 4.550; Matrícula 64.365 do 1º RI de Guarulhos	BSD Imóveis Empreendimentos e Participações SA	Locação Equipamentos Terraplanagem	Investicon Engenharia Ltda.	NF_008	20/07/2021	29/02/2021	120.000,00
Rua José Dias 435, Guarulhos/SP; Matrículas 39.323 e 61.338 do 1º RI de Guarulhos	ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações SA	Compra imóvel Bonsucesso	Bemis do Brasil Ind e Com Embalagens LTDA	Escritura	31/05/2021	31/05/2021	10.000.000,00
Marginal Esquerda Rodovia Presidente Dutra km 400; Matrículas 2.492, 24.220, 24.221, 24.222, 24.223, 24.224, 24.225, 24.226, 24.227, 24.228, 24.229, 54.887, 81.294, 81.295, 188.646 e 258.469, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	ALL 26 Imóveis, Empreendimentos e Participações SA	Compra imóvel Dutra SP	Bemis do Brasil Ind e Com Embalagens LTDA	Escritura	31/05/2021	31/05/2021	58.000.000,00